



UNIVERSITAS INDONESIA

**POTENSI KLAIM DAN SENGKETA PADA KONTRAK KERJA
KONSTRUKSI SERTA PENYELESAIANNYA**

SKRIPSI

RINTA ANGELIA

0606080826

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN I
HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JANUARI 2010**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh,

Nama : Rinta Angelia
NPM : 0606080826
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Potensi Klaim dan Sengketa pada Kontrak Kerja
Konstruksi serta Penyelesaiannya

Telah berhasil dipertahakan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Suharnoko, SH., M.Li (.....)

Pembimbing II: Akhmad Budi Cahyono, SH., MH. (.....)

Penguji : Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH. (.....)

Penguji : Rosewitha Irawathy, SH., M.Li. (.....)

Penguji : Wenny Setiawati, SH., MH. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Januari 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan ridho-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

- (1) Allah SWT. Tanpa izin, kemudahan-kemudahan, dan kelancaran yang dilimpahkanNya, skripsi ini tidak akan pernah dapat terselesaikan;
- (2) Kedua orang tua saya tercinta, Papa Hermansyah R. Manan dan Mama Tasrialita, yang senantiasa melimpahkan kasih sayang, dukungan, doa, dan menjadi motivator utama saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Rinta beruntung memiliki orang tua yang senantiasa ada dan tak pernah berhenti memberikan dukungan. Skripsi ini Rinta persembahkan untuk papa dan mama;
- (3) Kakak dan Abangku tercinta, Kak Elda, Bang Viki, Bang Hardi, dan Kak Kiki. Terimakasih sebesar-besarnya juga kepada Kak Leni Sagita R.S, yang membukakan jalan bagi saya untuk menulis dan menyelesaikan skripsi ini. Juga kepada keluarga besar Djohan Anwar dan keluarga besar Rostian Manan yang saya sayangi;
- (4) Bapak Suharnoko, SH, MLI, dan Bapak Akhmad Budi Cahyono, SH, MH, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini. Terimakasih pula kepada para dosen penguji yang telah menyediakan waktunya untuk sidang skripsi ini;
- (5) Bapak Dr.Ir. Sarwono Hardjomuljadi, yang telah berkenan untuk menyediakan waktu untuk berdiskusi dan membantu saya memperoleh data-data yang diperlukan;
- (6) Teman terbaik, seperjuangan, senang, dan sedih bersama selama 3,5 tahun yang penuh warna, Stephanie, Rebecca Ayuyantrie, Tantri Aprilila, Ivina L

Suwana. Terima kasih banyak teman, let's start the new chapter in our life. Juga kepada Siksta A. , B.K.Tyassita, Anindiana P, A.Dita, S.Julina, Zulfikar F, M.Arsha, teman-teman yang telah menceriakan hari-hari saya dan memberi warna dalam kehidupan kuliah ini;

- (7) Para Dosen FHUI, bapak dan ibu pegawai Perpustakaan FHUI dan Biro Pendidikan, yang telah banyak membantu dalam penulisan dan penyelesaian skripsi ini.

Dan juga kepada pihak-pihak lain yang telah banyak berpengaruh dalam hidup saya dan juga yang telah banyak membantu penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 21 Desember 2009

Rinta Angelia

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Rinta Angelia

NPM : 0606080826

Tanda Tangan :

Tanggal : 21 Desember 2009





**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademi Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rinta Angelia

NPM : 0606080826

Program Studi : Ilmu Hukum

Departemen : -

Fakultas : Fakultas Hukum

Jenis Karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya berjudul:

**POTENSI KLAIM DAN SENGKETA PADA KONTRAK KERJA
KONSTRUKSI SERTA PENYELESAIANNYA**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Tanggal : 21 Des 2009

Yang Menyatakan

(Rinta Angelia)

ABSTRAK

Nama : Rinta Angelia
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Potensi Klaim dan Sengketa Pada Kontrak Kerja Konstruksi serta Penyelesaiannya

Kontrak kerja konstruksi merupakan pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan suatu proyek konstruksi. Kontrak ini mengatur hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajibannya. Skripsi ini berupaya untuk melihat kekurangan dalam syarat umum kontrak yang berpotensi untuk menimbulkan klaim dan sengketa konstruksi. Dengan demikian dapat diketahui pula pengaturan kontrak kerja konstruksi yang mampu mengurangi munculnya klaim dan mencegah terjadinya sengketa konstruksi.

Skripsi ini juga berupaya untuk mengetahui penyelesaian sengketa konstruksi yang sesuai dengan karakter industri ini. Dengan demikian, kontrak yang bersangkutan sedari awal dapat menetapkan pilihan penyelesaian sengketa yang dianggap terbaik bagi para pihak.

Kata kunci :

Kontrak Kerja Konstruksi, Klaim, Sengketa Konstruksi

ABSTRACT

Name : Rinta Angelia

Study Program : Law

Title : Potential Claim and Dispute on Construction Contract, and the Settlement

Construction works contract is a guideline for work to the parties on construction project. This contract organizes legal relation between the parties and about their rights and obligations. This thesis tries to find out the lack of regulation in general conditions of contract which is potential to be a claim and construction's dispute. Thus, it is possible to find out a better regulation on general conditions of contract that capable to decrease claims and prevent construction disputes.

This thesis also tries to find out the dispute resolution that conforms to construction industry characters. Thus, the contract is able to decide the selected dispute resolution.

Key words:

Construction Contract, Claim, Construction Dispute.

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor konstruksi memegang peranan yang penting di dalam sistem perekonomian dan pembangunan nasional suatu negara. Hal ini berkaitan dengan hasil akhir dari industri tersebut yang berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya yang merupakan faktor penunjang bagi keberhasilan faktor-faktor pembangunan lainnya, baik itu dalam bentuk sarana maupun pra-sarana/infrastruktur, yang memiliki fungsi untuk mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai bidang yang ada pada suatu negara, terutama bidang ekonomi, sosial, dan budaya. Pentingnya pengaruh sektor konstruksi ini dalam pembangunan infrastruktur negara telah ditegaskan dalam Penjelasan UU No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Selain memiliki fungsi yang amat penting, sektor konstruksi juga merupakan lambang peradaban suatu negara karena hasil akhir dari jasa ini akan menggambarkan tinggi rendahnya kebudayaan suatu bangsa pada masa tertentu.

Semakin meningkatnya pembangunan negara akan mengakibatkan semakin meningkat pulanya industri jasa konstruksi, karena pelayanan jasa konstruksi maupun pemakaian hasil-hasilnya selalu terjadi di berbagai sektor, seperti sektor perhubungan, perumahan, pertambangan, pekerjaan umum, dan di sektor-sektor perekonomian lain. Dapat dikatakan hampir tidak ada dalam sektor perekonomian manapun yang dalam kegiatannya tidak memerlukan peranan jasa usaha ataupun industri jasa konstruksi.

Usaha jasa konstruksi, seperti yang diatur dalam Pasal 1 butir ke-1 Undang-undang tentang jasa konstruksi Nomor 18 tahun 1999, meliputi layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.¹ Kemudian diterangkan pula mengenai pengertian dari Pekerjaan Konstruksi dalam butir ke-2 nya, yakni:²

¹ Indonesia (1). Undang-undang Tentang Jasa Konstruksi. UU No.18 tahun 1999 LN No.54 tahun 1999, ps.1.1.

² *ibid*, ps.1.2.

“keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.”

Pekerjaan konstruksi atau sering pula disebut sebagai proyek konstruksi dilakukan antara pihak Pengguna jasa, yaitu orang-perorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi dengan pihak Penyedia jasa, yakni orang-perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Dimana keberhasilan dari suatu proyek konstruksi ini tidak terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang terlibat di dalam proyek tersebut. Hubungan antara para pihak ini, yakni Pengguna dan Penyedia jasa, adalah suatu hubungan hukum yang timbul dari perjanjian diantara mereka.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) telah memberikan pengertian mengenai yang dimaksud dengan perjanjian ini, yakni suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³ Dimana perjanjian yang dibuat antara pengguna dan penyedia jasa konstruksi ini juga harus memenuhi syarat umum sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu:⁴

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Pengaturan lainnya dalam KUHPer yang juga terkait dengan kegiatan industri konstruksi ialah Pasal 1601b KUHPer mengenai pemborongan pekerjaan yang dalam pasal ini diterangkan lebih lanjut bahwa pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri

³ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.31. (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2005), hal.338.

⁴ *ibid*, hal.339.

untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.⁵

Dalam proyek konstruksi, perjanjian antara pengguna dan penyedia jasa konstruksi disebut sebagai Kontrak Kerja Konstruksi, yang pengertiannya telah diatur dalam Pasal 1 butir ke-5 UU No.18 tahun 1999, yakni keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.⁶ Kontrak ini merupakan dokumen yang menjadi landasan pokok yang memuat peraturan tentang hubungan kerja, hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing pihak, serta penjelasan-penjelasan perihal lingkup kerja dan syarat-syarat lain yang berkaitan dengan implementasi proyek.

Masing-masing pihak dalam kontrak ini mewakili kepentingan yang berbeda dan masing-masing berusaha untuk melindungi kepentingannya. Sehingga seringkali negosiasi antara para pihak mengenai kontrak yang bersangkutan terus berlangsung mulai dari saat perancangan kontrak hingga setelah kontrak tersebut telah selesai dibentuk, atau negosiasi dari awal sampai akhir. Oleh sebab itu dapat dikatakan kontrak konstruksi ini merupakan suatu hal yang unik, dalam arti bahwa negosiasi akan terus berlangsung secara berkelanjutan selama masa penyelesaian proyek.

Pada kenyataannya, tidak selamanya negosiasi atau perundingan yang dilakukan oleh para pihak ini berhasil mencapai suatu titik temu yang disepakati bersama. Hal ini, menurut Prof. Priyatna Abdurrasyid, dapat terjadi karena industri jasa konstruksi merupakan industri yang sensitif dan kompleks dalam pelaksanaannya.⁷ Oleh sebab itu, hampir di dalam setiap kegiatan industri konstruksi akan selalu muncul yang dinamakan dengan Klaim yang sering juga kemudian menjadi sebuah sengketa. Hal ini disebabkan oleh karakter ketidakpastian yang cukup tinggi dalam industri konstruksi itu sendiri, terkait dengan perkembangan proses, metode, teknik konstruksi, dan juga pengaruh

⁵ *ibid*, hal.390.

⁶ Indonesia (1), *op.cit*, ps.1.5.

⁷ Priyatna Abdurrasyid. Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar. Fikahati Aneska, 2002. hal. 201.

keadaan alam dalam kegiatan konstruksi tersebut. Sehingga klaim dapat terjadi baik dari pihak pengguna jasa maupun penyedia jasa konstruksi akibat adanya perbedaan dari kesepakatan awal yang telah dituangkan dalam suatu kontrak konstruksi. Selama perbedaan-perbedaan tersebut tidak secara lengkap diatur dalam kontrak, maka hal tersebut berpotensi untuk menjadi klaim yang dapat pula berakhir sebagai sebuah sengketa. Dikatakan sebagai sebuah sengketa apabila salah satu pihak kemudian tidak bersedia untuk memenuhi klaim yang dilayangkan oleh pihak lainnya sehingga dibutuhkan penyelesaian oleh pihak ketiga, dapat melalui pengadilan maupun upaya hukum lain di luar pengadilan.

Klaim menurut Kamus Bahasa Indonesia oleh W.J.S. Purwadarminta adalah tuntutan pengakuan atas suatu fakta bahwa seorang berhak (untuk memiliki atau mempunyai) atas sesuatu.⁸ Sedangkan dalam kamus bahasa Indonesia lainnya, klaim diartikan sebagai tuntutan atas sesuatu yang dianggap menjadi hak; tuntutan atas sesuatu yang dianggap menyalahi perjanjian atau kontrak.⁹ Pengertian menurut bahasa Indonesia ini, yang mengidentikkan klaim dengan tuntutan, berbeda dengan pengertian klaim dari negara-negara barat. *Claim* menurut **Black's Law Dictionary** ialah:¹⁰

“to demand as one's own or as one's right; to assert; to urge; to insist. Cause of action. Means by or through which claimant obtain possession or enjoyment of privilege or thing. Demand for money or property.”

Pengertian klaim lainnya ialah seperti yang dituliskan oleh Robert D. Gilbreth dalam bukunya *Managing Construction Contract*:¹¹

“Claim is not more than a request or demand for cost, time or performance compensation, over and above that granted or contemplated from one contractual party to the other.”

⁸ W.J.S. Purwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ke dua, hlm.506, dalam buku Nazarkhan Yasin (1), *Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Cetakan ke dua, Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 2008, *ibid*, hal.16.

⁹ Badudu Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, hlm.700.

¹⁰ Black's law Dictionary, Fifth Edition 1972, hlm.224, dalam buku Nazarkhan Yasin. *ibid*, hal.11.

¹¹ Robert D. Gilbreth, *Managing Construction Contract*, Second edition, hlm 203. *ibid*, hal.12.

Dari kedua pengertian diatas dapat dilihat bahwa klaim dalam negara-negara barat diartikan sebagai suatu permintaan dan bukan tuntutan, yang mana pengertian menurut negara barat inilah yang dianggap lebih tepat untuk mendefinisikan klaim. Karena dalam industri jasa konstruksi, klaim, sesungguhnya adalah suatu hal yang sangat wajar seiring dengan karakter industri konstruksi yang sarat dengan perubahan pekerjaan.¹² Tuntutan yang dimaksud dalam pengertian klaim tersebut baru muncul apabila permintaan/klaim tidak dipenuhi sebagaimana mestinya atau tidak dapat ditangani dengan baik sehingga berubah menjadi suatu tuntutan yang harus diselesaikan melalui cara penyelesaian sengketa.

Salah satu faktor munculnya klaim ataupun sengketa ialah adanya persyaratan kontrak ataupun klausul-klausul dalam kontrak kerja konstruksi yang memiliki arti ganda/dwi-fungsi ataupun dikarenakan ketentuan-ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi tersebut belum mengatur segala kemungkinan yang dapat terjadi dalam kegiatan konstruksi tersebut. Hal-hal inilah yang merupakan salah satu potensi munculnya klaim dari kedua belah pihak, baik itu pengguna maupun penyedia jasa, yang apabila tidak dapat diselesaikan antara keduanya akan berubah menjadi sebuah sengketa.

Dalam kegiatan konstruksi, munculnya sengketa baik dari pihak pengguna maupun penyedia jasa dapat menyebabkan beberapa hal, diantaranya ialah terhentinya pelaksanaan konstruksi tersebut. Terhentinya pelaksanaan konstruksi ini dapat menimbulkan kerugian bukan saja pada pihak yang langsung terkait, akan tetapi juga kepada pertumbuhan ekonomi negara dan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya.¹³ Oleh sebab itu sengketa yang muncul dalam kegiatan konstruksi menghendaki suatu mekanisme penyelesaian sengketa yang murah, cepat, profesional, adil, final, dan mengikat, agar pelaksanaan jasa ini dapat berlanjut secara berkesinambungan. Metode penyelesaian sengketa yang paling konvensional ialah melalui jalur litigasi atau melalui proses pengadilan. Namun penyelesaian melalui pengadilan ini memiliki kelemahan-kelemahan yang

¹² Nazarkhan Yasin (1), *Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Cet.2 (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama,2004), hal.25.

¹³ Priyatna Abdurrasyid, *op.cit*, hal.201.

dianggap tidak sesuai dengan karakter penyelesaian sengketa yang dikehendaki dalam klaim/sengketa konstruksi. Oleh karena itu dibutuhkan alternatif-alternatif penyelesaian sengketa lain selain penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan.

Selain dengan penanganan klaim dan sengketa yang tepat, klaim dan sengketa konstruksi dapat pula dicegah sebelum terjadi dengan penyusunan kontrak kerja konstruksi yang mampu meminimalisir potensi terjadinya klaim dan sengketa tersebut. Hal-hal inilah yang akan penulis coba telusuri lebih lanjut dalam skripsi dengan judul “ Potensi Klaim dan Sengketa pada Kontrak Kerja Konstruksi serta Penyelesaiannya” ini.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam tulisan ini ialah sebagai berikut:

1. Hal apa saja yang dapat menimbulkan klaim dan menjadi sengketa konstruksi dari syarat-syarat umum kontrak kerja konstruksi?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa konstruksi yang paling tepat sesuai dengan karakter dari industri jasa tersebut?
3. Bagaimana Kontrak Kerja Konstruksi yang seharusnya dapat mencegah munculnya klaim ataupun sengketa konstruksi dan sekaligus sebagai alat untuk dapat menangani klaim dengan baik?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan klaim ataupun sengketa konstruksi ditinjau dari isi ataupun klausul-klausul perjanjian yang ada pada kontrak kerja konstruksi. Dimana hal ini diharapkan dapat membantu memberikan pengetahuan bagi upaya meminimalisir terjadinya klaim dan sengketa pada proyek konstruksi di Indonesia. Penelitian juga dimaksudkan untuk mengetahui faktor dominan penyebab terjadinya klaim & sengketa konstruksi dan bagaimana strategi untuk mengurangi kemungkinan terjadinya hal tersebut ditinjau dari aspek kontraktual.

Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa yang paling efektif untuk kasus sengketa konstruksi

sehingga dapat diperoleh pengetahuan mengenai kemungkinan pemilihan bentuk penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh para pihak dimana hal ini dapat dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi yang bersangkutan.

1.4 Definisi Operasional

Diperlukan adanya definisi operasional atau pembatasan-pembatasan pengertian agar dapat dicapai suatu gambaran hubungan antara konsep-konsep yang diteliti, yakni sebagai berikut:

Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.¹⁴

Pengguna Jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.¹⁵

Penyedia Jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.¹⁶

Sub Penyedia Jasa adalah penyedia jasa yang mengadakan perjanjian kerja dengan penyedia jasa penanggung jawab kontrak, untuk melaksanakan sebagian pekerjaan setelah disetujui oleh direksi pekerjaan.¹⁷ Ketentuan mengenai sub penyedia jasa dalam UU No.18 tahun 1999 diatur dalam Pasal 24.

Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.¹⁸

¹⁴ Indonesia (1), *op.cit*, ps.1.5.

¹⁵ *ibid*, ps.1.3.

¹⁶ *ibid*, ps.1.4.

¹⁷ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi* (Jakarta: Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan Pusat bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi), hal. 519.

¹⁸ Indonesia (1), *op.cit*, ps.1.2.

Yang dimaksud dengan **Klaim (claim)** ialah:

*“klaim yang timbul dari atau sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa ... yang biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya, atau kompensasi lain.”*¹⁹

Sengketa Konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi.²⁰

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²¹

1.5 Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan.²² Dalam penulisan ini, tipe penelitian yang dilakukan adalah tipe penelitian eksplanatoris, yakni penelitian dilakukan mulai dari analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur hal yang menjadi pokok permasalahan yang kemudian dikaitkan dengan praktek di lapangan.

Metode penelitian yang dilakukan adalah metode penelitian hukum normatif. Dimana penelitian pada tulisan ini berupaya untuk mencari asas hukum yang telah dirumuskan atau penelitian yang menarik asas hukum dari hukum positif tertulis. Selain itu, penelitian hukum normatif yang dilakukan juga berupaya untuk meneliti pengertian dasar sistematik hukum dan juga melakukan perbandingan hukum yang berlaku terkait klaim dan sengketa kontrak kerja konstruksi serta penyelesaiannya.

Pengumpulan data sekunder, sebagai data pendukung data primer, menggunakan alat pengumpul data yaitu studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran berbagai literatur baik berupa buku-buku, artikel

¹⁹ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.18.

²⁰ *ibid*, hal.83.

²¹ Indonesia (2), *Undang-Undang Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, No.30 tahun 1999, LN No.138 tahun 1999, ps 1.1.

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3, (Jakarta: UI Press, 1986), hal.3.

ilmiah dari makalah dan sumber-sumber lainnya guna mendapatkan landasan teoritis, pendapat para ahli, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data primer yang digunakan ialah berupa wawancara secara langsung dengan narasumber.

Hasil dari seluruh penelitian diatas berupa data dan informasi diolah sedemikian rupa dengan analisa data menggunakan metode kualitatif yang kemudian dituangkan dalam penulisan ini dengan tetap berpedoman pada asas-asas dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk menyajikan laporan yang yang sistematis dan mudah dipahami, selanjutnya tulisan ini disusun berdasarkan sistematika penulisan sebagai berikut:

- Bab I merupakan Pendahuluan.

Bab ini akan membahas mengenai latar belakang yang merupakan alasan diangkatnya topik mengenai klaim dan sengketa yang terjadi pada kontrak kerja konstruksi serta penyelesaiannya sebagai judul bagi tulisan ini. Di sini juga akan diterangkan mengenai pokok permasalahan yang ingin ditelusuri lebih lanjut dalam penulisan ini beserta tujuan dari penelitian dalam penulisan ini.

- Bab II merupakan Studi Literatur atau Kajian Pustaka.

Bab ini akan memberikan gambaran umum mengenai definisi yang terkait dengan judul skripsi, seperti pengertian umum kontrak, bentuk dan jenis usaha jasa konstruksi, serta pembahasan mengenai hal-hal yang terkait dengan kontrak kerja konstruksi.

- Bab III merupakan Metodologi Penelitian.

Bab ini memuat tata cara penelitian yang dilakukan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan pada penelitian. Penelitian dilakukan untuk menentukan faktor penyebab terjadinya klaim dan sengketa konstruksi berdasarkan kontrak kerja konstruksi yang dipergunakan dalam proyek konstruksi di Indonesia. Sehingga pada bab ini dilakukan pembahasan mengenai apa itu klaim dan sengketa di bidang konstruksi, termasuk pula di dalamnya unsur-unsur yang terkait dengan klaim dan sengketa tersebut,

kemudian dihubungkan dengan standar kontrak kerja konstruksi yang berlaku di Indonesia, baik itu standar kontrak internasional ataupun pengaturan mengenai standar tersebut dalam peraturan yang ada di Indonesia, sehingga dapat dilihat keterkaitan antara munculnya klaim dan sengketa konstruksi dengan keberlakuan dari standar kontrak kerja konstruksi itu sendiri.

- Bab IV merupakan Analisis dan Pembahasan.

Bab ini memberikan gambaran tentang hasil analisis dan pembahasan penelitian pada kontrak kerja konstruksi yang digunakan di Indonesia terkait dengan klaim, sengketa konstruksi dan penyelesaiannya, sehingga dapat dilihat unsur-unsur dari kontrak kerja konstruksi yang menjadi potensi timbulnya klaim dan sengketa konstruksi dan dapat dilihat cara penanganannya.

- Bab V merupakan Kesimpulan dan Saran.

Bab ini berisikan kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang dapat diberikan terkait dengan judul skripsi.

BAB 2

TINJAUAN INDUSTRI JASA KONSTRUKSI DAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

2.1 Industri Jasa Konstruksi

Industri jasa konstruksi atau usaha konstruksi ialah suatu kegiatan usaha yang berhubungan dengan pelaksanaan proyek konstruksi. Proyek konstruksi itu sendiri adalah proyek yang berkaitan dengan upaya pembangunan suatu bangunan atau fasilitas infrastruktur, yang umumnya meliputi pekerjaan pokok yang termasuk dalam bidang teknik sipil dan arsitektur, meskipun tidak jarang melibatkan ilmu disiplin lain. Bangunan tersebut meliputi aspek kepentingan masyarakat yang sangat luas, berupa pembangunan perumahan, gedung bertingkat, pabrik, dan bangunan industri, jembatan, dan lain sebagainya.²³

Jenis usaha konstruksi ini merupakan jenis usaha yang berkembang seiring dengan perkembangan ekonomi dan teknologi suatu negara, oleh karena itu di negara berkembang jumlah usaha ini berkembang pesat. Jumlah perusahaan-perusahaan usaha jasa konstruksi ini terbagi dalam beberapa jenis, bentuk, dan bidang usaha.

Industri konstruksi dalam garis besarnya dapat dikelompokkan dalam empat golongan besar, yaitu:²⁴

1. Bangunan pemukiman dan perumahan;
2. Bangunan gedung bertingkat;
3. Bangunan rekayasa berat (bendungan PLTA, pelabuhan laut dan udara);
4. Bangunan Industri.

Undang-undang Jasa Konstruksi Nomor 18 tahun 1999 juga telah mengatur mengenai jenis, bentuk, dan bidang usaha jasa konstruksi sebagai berikut.

²³ I. Dipohusodo, *Manajemen Proyek dan Konstruksi*, (Yogyakarta: Kanisius, 1996), jilid I, hal.5.

²⁴ Barrie D.S, dkk (1995), dalam Tesis "*Identifikasi Indikator Potensial Perselisihan Konstruksi*" oleh Syamsul Adnan Alwie, (Depok: Manajemen Proyek Fakultas Teknik Sipil Universitas Indonesia, 2004), hal.4.

2.1.1 Jenis Usaha Jasa Konstruksi

Berdasarkan Pasal 4 UU No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, jenis usaha konstruksi terdiri atas:²⁵

a. Usaha perencanaan konstruksi.

Dilaksanakan oleh Perencana konstruksi, yakni penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.²⁶

Usaha ini memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi. Lingkup layanan jasa pekerjaan konstruksi ini dapat terdiri dari :

- survei;
- perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro;
- studi kelayakan proyek, industri, dan produksi;
- perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan;
- penelitian.

b. Usaha pelaksanaan konstruksi.

Dilaksanakan oleh Pelaksana konstruksi, yakni penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.²⁷

Usaha ini memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.

²⁵ Indonesia (1). *op.cit*, ps.4.

²⁶ *ibid*, ps.1.9.

²⁷ *ibid*,ps.1.10.

c. Usaha pengawasan konstruksi.

Dilaksanakan oleh Pengawas konstruksi, yakni penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai diserahkan.²⁸

Usaha ini memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi. Lingkup layanan jasa pengawasan pekerjaan konstruksi dapat terdiri dari:

- pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- pengawasan keyakinan mutu dan ketetapan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi.

2.1.2 Bentuk Usaha Jasa Konstruksi

Mengenai bentuk usaha jasa konstruksi diatur dalam Pasal 5 UU Jasa Konstruksi dimana bentuk usaha jasa konstruksi ini dapat berupa orang perorangan atau badan usaha.²⁹

Bentuk usaha jasa perorangan yang dimaksud pada pasal ini ialah warganegara, baik Indonesia maupun asing, yang selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang beresiko kecil, dan berbiaya kecil. Sedangkan selaku perencana atau pengawas konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bidang keahliannya.

Pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan/atau berteknologi tinggi dan/atau berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha lain yang disamakan.

Bentuk usaha jasa konstruksi yang berbentuk badan meliputi badan usaha dan bukan badan usaha baik Indonesia maupun asing, dimana badan usaha dapat berbentuk badan hukum antara lain perseroan terbatas, koperasi, atau bukan badan

²⁸ *ibid*, ps.1.11.

²⁹ *ibid*, ps.5.

hukum antara lain CV dan Firma. Sedangkan badan yang bukan berbentuk badan hukum, antara lain instansi dan lembaga-lembaga pemerintah.

Badan hukum asing adalah badan usaha yang didirikan menurut hukum dan berdomisili di negara asing, memiliki kantor perwakilan di Indonesia, dan dipersamakan dengan badan hukum perseroan terbatas.

2.1.3 Bidang Usaha Jasa Konstruksi

Mengenai bidang usaha jasa konstruksi diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi Nomor 28 tahun 2000 Pasal 7, dimana bidang usaha jasa konstruksi tersebut terdiri dari:³⁰

- bidang pekerjaan arsitektural, yang meliputi antara lain arsitektur bangunan berteknologi sederhana, arsitektur bangunan berteknologi menengah, arsitektur bangunan berteknologi tinggi, arsitektur ruang dalam bangunan (interior), arsitektur lansekap, termasuk perawatannya;
- bidang pekerjaan sipil, yang meliputi antara lain jalan dan jembatan, jalan kereta api, landasan, terowongan, jalan bawah tanah, saluran drainase dan pengendalian banjir, pelabuhan, bendungan, bangunan dan jaringan pengairan atau prasarana sumber daya air, struktur bangunan gedung, geoteknik, konstruksi tambang dan pabrik, termasuk perawatannya, dan pekerjaan penghancuran bangunan (*demolition*);
- bidang pekerjaan mekanikal, yang meliputi antara lain instalasi tata udara/AC, instalasi minyak/gas/geotermal, instalasi industri, isolasi termal dan suara, konstruksi lift dan eskalator, perpipaan, termasuk perawatannya;
- bidang pekerjaan elektrikal, yang meliputi antara lain instalasi pembangkit, jaringan transmisi dan distribusi, instalasi listrik, sinyal dan telekomunikasi kereta api, bangunan pemancar radio, telekomunikasi dan sarana bantu navigasi udara dan laut, jaringan telekomunikasi, sentral telekomunikasi, instrumentasi, penangkal petir, termasuk perawatannya;
- bidang pekerjaan tata lingkungan, yang meliputi antara lain penataan perkotaan/planologi, analisa dampak lingkungan, teknik lingkungan, tata

³⁰ Indonesia (3), *Peraturan Pemerintah tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi*, PP No.28 tahun 2000, LN No.63 tahun 2000, TLN No.3955, ps.7.

lingkungan lainnya, pengembangan wilayah, bangunan pengolahan air bersih dan pengolahan limbah, perpipaan air bersih dan perpipaan limbah, termasuk perawatannya.

Selain pembagian bidang-bidang usaha konstruksi seperti yang diatas, pembagian mengenai bidang-bidang usaha konstruksi dapat pula ditelaah dari jenis pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan oleh Departemen Pekerjaan Umum, yakni sebagai berikut:³¹

- Bidang Pengairan; yaitu yang membawahi dan menangani pembangunan yang berhubungan dengan pengairan, misalnya pembangunan saluran air, kali, sungai, jaringan pengairan, pengeboran air tanah, bendungan, dan pintu air.
- Bidang Bina Marga; yaitu yang membawahi dan menangani pembangunan jalan-jalan raya, jalan kereta api, jalan bawah tanah ,dan yang semacamnya.

Proyek konstruksi dimulai sejak timbulnya prakarsa dari pemilik/pengguna jasa konstruksi untuk membangun, yang dalam proses selanjutnya akan melibatkan dan sekaligus dipengaruhi oleh berbagai unsur seperti konsultan, kontraktor dan peran serta dari pemilik itu sendiri.³² Kesuksesan pelaksanaan proyek konstruksi akan tergantung terutama kepada kualitas unsur-unsur yang terlibat dalam proyek tersebut, yakni pemilik/pengguna jasa konstruksi, konsultan yang akan memberikan masukan dan membantu pemilik, kontraktor yang akan melaksanakan proyek tersebut, serta tersedianya perangkat-perangkat yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek tersebut.

2.2 Gambaran Umum Kontrak

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai kontrak kerja konstruksi, terlebih dahulu kita perlu memahami mengenai segala teori dan ketentuan mengenai kontrak secara umum.

³¹ Marba'i, "Pembentukan Arbitrase Konstruksi di Indonesia", (Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.4.

³² I. Dipohusoso, *op.cit*, hal.70.

Kontrak adalah suatu bentuk ikatan yang sering kita temui dalam kehidupan sehari-hari, baik dalam bentuk kegiatan yang sederhana maupun rumit, yang dibuat dalam bentuk formal ataupun informal. Istilah kontrak itu sendiri berasal dari bahasa Inggris, yakni *Contract*. *Contract*, menurut Sir William Anson, memiliki definisi sebagai “*a legally binding agreement made between two or more parties, by which rights are acquired by one or more to acts or forbearances on the part of the other or others*”.³³ Dari definisi ini dapat dilihat 4 unsur utama yang ada pada suatu *contract* menurut sistem hukum Inggris, yaitu:

1. *Legally Binding*.

Bahwa suatu kontrak akan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membentuknya.

2. *Two or more parties*.

Dalam hal membentuk suatu perjanjian, maka setidaknya harus ada 2 pihak yang terkait.

3. *Rights are acquired*.

Diperolehnya hak hukum ialah hal terpenting dari suatu kontrak, dimana satu pihak setuju untuk melaksanakan bagian dari perjanjian dan pihak yang lainnya setuju untuk melakukan sesuatu sebagai imbalannya.

4. *Forbearances*.

Selain melakukan sesuatu, kontrak juga dapat berisi perjanjian untuk tidak melakukan sesuatu oleh salah satu pihak dan pihak yang lain akan memberikan atau melakukan sesuatu sebagai imbalan atas hal tersebut.

Pengertian lain tentang *contract* dikemukakan oleh Garner yang menyatakan “*Contract is an agreement between two or more parties creating obligations that are enforceable or otherwise recognizable at law*” atau “*a promise or set of promises by a party to a transaction, enforceable or otherwise recognizable at law*”.³⁴ Yang menurut hasil terjemahan bebas dari penulis berarti bahwa kontrak adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih dengan hak dan

³³ Allan Ashworth, *Contractual procedures in the construction industry Second Edition* (Essex, England: Longman Scientific & Technical, 1994), hal.14.

³⁴ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, (Thomson West, 2004), hal.341.

kewajiban yang diperkuat atau dikenal dalam hukum atau perundang-undangan yang berlaku atau janji atau serangkaian janji-janji oleh para pihak untuk suatu transaksi, diperkuat atau dikenal dalam hukum perundangan yang berlaku.

Kontrak, dalam bahasa Belanda, disebut sebagai *overeenkomst* (perjanjian). Dalam hukum positif Indonesia, pengaturan mengenai hukum kontrak/perjanjian dapat ditemui dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mulai Pasal 1233-1864 KUHPer. Pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang diatur melalui Pasal 1313, ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³⁵ Terdapat berbagai definisi mengenai perjanjian selain yang berasal dari KUHPer tersebut, yakni oleh para ahli hukum. M.Yahya Harahap memberikan definisi Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³⁶ Sedangkan definisi lainnya ialah menurut Prof. Subekti, SH., dimana suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁷

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian ialah:³⁸

- Unsur Essentialia.
Memuat unsur pokok perjanjian yang menjadi syarat. Bila tidak terpenuhi maka perjanjian tidak sah dan tidak mengikat para pihak.
- Unsur Naturalia.
Ketentuan yang sifatnya mengatur, merupakan ketentuan hukum umum.
- Unsur Accidentalialia.
Hal-hal khusus dalam perjanjian. Tidak harus ada, tetapi dicantumkan untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian.

³⁵ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit*, Pasal 1313,hal.338.

³⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hal.6.

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal.1.

³⁸ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, *op.cit*, hal.8.

Ditinjau dari macam-macam hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian dapat dibagi ke dalam 3 macam, yaitu:³⁹

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak ini kemudian melahirkan suatu perikatan yang mengikat bagi keduanya, atau dengan kata lain perjanjian merupakan sumber bagi perikatan.

Adapun beberapa pengertian perikatan tersebut ialah sebagai berikut:⁴⁰

- **Hofmann:** “ Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu”.
- **Pitlo:** “ Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas prestasi”.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perikatan paling sedikit ada satu hak dan satu kewajiban, serta menimbulkan hubungan hukum yakni hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum berupa hubungan yang mempunyai akibat hukum.

Hukum perdata mengenal berbagai macam perikatan, yaitu:⁴¹

- Perikatan bersyarat, yakni apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi;
- Perikatan ketetapan waktu, yakni apabila menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan;

³⁹ Subekti, *op.cit.*, hal.36.

⁴⁰ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan, *op.cit.*, hal.7.

⁴¹ Subekti, *op.cit.*, hal.4 – 11.

- Perikatan mana suka (alternatif), dimana dalam perikatan semacam ini, si berutang dibabaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, namun ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya;
- Perikatan tanggung-menanggung, dimana terdapat beberapa orang di salah satu pihak;
- Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi, dalam hal ini yang dapat dibagi ialah sekedar prestasinya yang dibagi menurut imbangan yang mana hal ini tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu.
- Perikatan dengan ancaman hukuman, adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Hal ini dimaksudkan sebagai gantinya pengganti kerugian.

Perikatan itu sendiri, berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara, dapat bersumber baik dari perjanjian maupun dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang tersebut kemudian dibagi kembali atas Perikatan yang lahir dari undang-undang saja, seperti yang diatur dalam Pasal 625 KUHPerdara mengenai kewajiban pemilik pekarangan yang bersebelahan, dan Perikatan yang lahir dari undang-undang yang berhubungan dengan orang, dimana jenis perikatan yang terakhir ini kemudian diperinci lagi dengan membedakan antara perbuatan yang halal (misalnya pada ketentuan Pasal 1354 KUHPerdara mengenai *zaakwaarneming*/perwakilan sukarela) dan perbuatan yang melanggar/melawan hukum (seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang *onreematigedaad*/Perbuatan Melawan Hukum).⁴²

Perbedaan utama antara perikatan yang lahir karena undang-undang dan perikatan yang lahir karena perjanjian terletak pada akibat hukum dari perikatan tersebut. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang ditentukan oleh undang-undang, sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari

⁴² *ibid*, hal.2.

perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak sesuai dengan apa yang mereka sepakati.⁴³

Dalam hal ini, kontrak termasuk kepada jenis perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian, dimana perikatan yang mengikat bagi para pihak tersebut lahir karena memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak atau lebih yang membuat suatu perjanjian yang menghasilkan perikatan tersebut. Hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian bukanlah perjanjian yang lahir dengan sendirinya, melainkan karena adanya tindakan hukum antara pihak-pihak yang menimbulkan hubungan hukum tersebut.

Perjanjian menganut sistem terbuka, yakni mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁴⁴ Perjanjian yang dibuat oleh para pihak ini pada prinsipnya harus memenuhi syarat umum untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:⁴⁵

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama diatas disebut sebagai syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

Yang dimaksud dengan syarat **kesepakatan** antara para pihak ialah kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, atau se-iya sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu.⁴⁶ Kesepakatan dapat

⁴³ Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)* (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hal.135.

⁴⁴ Subekti, *op.cit*, hal.13-14.

⁴⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit*, Pasal 1320, hal.339.

⁴⁶ Subekti, *op.cit*, hal.17.

juga diartikan sebagai persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Ada 3 (tiga) teori mengenai kapan lahirnya kesepakatan tersebut, yaitu:⁴⁷

- Teori Kehendak, yakni apabila pernyataan dengan yang dikehendaki maka kita tidak terikat pada pernyataan;
- Teori Pernyataan, yang berpegang pada apa yang dinyatakan tanpa menghiraukan kehendak para pihak;
- Teori Kepercayaan, yang menganggap kesepakatan telah terjadi apabila ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.

Terkait dengan kesepakatan ini, ada 3 hal yang dapat mengakibatkan suatu kesepakatan dianggap cacat secara yuridis, yaitu:

1. Kekhilafan (Pasal 1322 KUHPerdara)
2. Paksaan (Pasal 1324 KUHPerdara)
3. Penipuan (Pasal 1328 KUHPerdara)

Dimana perbedaan antara khilaf dan penipuan terletak pada kesengajaannya. Penipuan merupakan suatu *dolus* atau kesengajaan, sedangkan khilaf merupakan suatu *culpa* atau kealpaan.

Syarat subjektif yang kedua ialah mengenai **kecakapan bertindak** para pihak yang mengadakan perjanjian. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, yakni perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum, oleh sebab itu orang-orang yang akan mengadakan perjanjian atau menandatangani perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang hukum untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Dimana pada dasarnya setiap orang dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPerdara mengatur tentang orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-Undang.

⁴⁷ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan, *op.cit*, hal.11.

Ketentuan terakhir ini telah dihapuskan dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia, dimana perempuan juga dianggap cakap untuk mengadakan suatu perjanjian.

Jika syarat subjektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian yang bersangkutan dapat diminta untuk dibatalkan oleh salah satu pihak yang mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Jika pihak yang memiliki hak tersebut tidak mengajukan pembatalan perjanjian, maka perjanjian dianggap tetap ada dan tidak batal demi hukum.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga ialah perjanjian tersebut harus **mengenai suatu hal tertentu**, maksudnya mengenai apa yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut harus ditentukan jenisnya. Ketentuan mengenai hal tertentu ini diatur dalam Pasal 1332 – 1334 KUHPperdata.

Syarat yang terakhir ialah **suatu sebab yang halal**, yang dimaksudkan sebab yang halal disini ialah isi dari perjanjian tersebut. Pasal 1335 – 1337 KUHPperdata mengatur bahwa setiap orang diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, hal ini selaras dengan asas umum yang terdapat dalam perjanjian, yakni Asas Kebebasan Berkontrak/*freedom of contract* (Pasal 1320 KUHPperdata jo. Pasal 1338(1) KUHPperdata), yang artinya para pihak bebas membuat dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:⁴⁸

- a) memenuhi syarat sebagai kontrak;
- b) tidak dilarang oleh undang-undang;
- c) sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d) sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Apabila kedua syarat objektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian yang bersangkutan batal demi hukum, yakni dianggap dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁴⁹

Syarat sah lahirnya suatu perjanjian menurut KUHPperdata ini memiliki beberapa persamaan dengan syarat yang dikemukakan oleh ahli kontrak

⁴⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak sebagai Parsial dari Hukum Perikatan*, cet.2, (PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal.29.

⁴⁹ Subekti, *op.cit*, hal.20.

konstruksi Singapura, Chow Kok Fong, yang memberikan definisi kontrak sebagai “*Legally binding agreement formed when one party accepts an offer made by another and which fulfills the conditions*”.⁵⁰ Dimana menurut terjemahan bebas dari penulis definisi ini berarti kontrak adalah suatu perjanjian mengikat berdasarkan hukum yang bersifat mengikat dan terjadi ketika salah satu pihak menyetujui penawaran yang dibuat oleh pihak yang lainnya dan memenuhi persyaratan-persyaratan. Dimana persyaratan ini kemudian dijelaskan lebih lanjut oleh Chow sebagai berikut:

- *both parties must have legal capacity to enter into the contract.*
bahwa kedua belah pihak harus memiliki kapasitas hukum untuk memasuki tahap kontrak.
- *the parties must have intended to create legal relations.*
kedua belah pihak harus memiliki niat untuk menciptakan hubungan hukum.
- *it must comply with any legal requirements.*
harus mengacu pada persyaratan hukum.
- *the purpose of the contract must not be illegal.*
tujuan kontrak tidak boleh melawan hukum.
- *the terms must be reasonably certain.*
ketentuan harus mengandung kepastian.

Selain asas kebebasan berkontrak, dalam perjanjian yang diatur oleh KUHPer yang telah diterangkan sebelumnya, suatu perjanjian juga memiliki 3 asas lainnya, yakni:

- Asas Konsensualisme.
Yakni terbuka kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan antara para pihak. Rumusan Pasal 1320 KUHPer dianggap sebagai dasar asas konsensualitas dalam hukum perjanjian. Berdasarkan asas konsensualisme ini, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya

⁵⁰ Chow Kok Fong, *Construction Contracts Dictionary*, (Singapore: Sweet & Maxwell Asia, 2006).

kesepakatan atau persetujuan antar kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.⁵¹

- Asas Personalia

Dapat ditemui pada rumusan pasal 1315 KUHPer yang dipertegas lagi pada pasal 1340 KUHPer, yakni bahwa perjanjian hanya akan melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang membuatnya, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penangguhan. Asas ini adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian tersebut.

- Asas Itikad Baik

Dapat ditemukan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPer. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksana dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak untuk tetap meminta pembatalan dalam hal perjanjian dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.

Dikenal pula asas lain yang terkait dengan perjanjian yakni asas Pacta Sunt Servanda/Asas kepastian hukum, yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Setelah mengetahui mengenai pengertian kontrak/perjanjian, sumber perikatan yang terdapat dalam kontrak, syarat sah lahirnya suatu perjanjian, unsur-unsur perjanjian, serta asas-asas yang terkandung dalam perjanjian tersebut, maka pertanyaan yang muncul kemudian ialah mengenai akibat hukum yang dilahirkan dari perjanjian terhadap para pihak yang bersangkutan dengan perjanjian tersebut.

Sesuai dengan asas kepastian hukum dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian/kontrak yang dibuat oleh para pihak merupakan suatu perikatan yang memiliki akibat hukum yang mengikat bagi para pihak tersebut. Akibat hukum ini dapat berupa kewajiban yang dipikul oleh suatu pihak dan juga hak untuk menuntut yang dimiliki oleh pihak yang lain untuk pelaksanaan sesuatu

⁵¹ Subekti, *op.cit*, hal.26.

yang disanggupi dalam perjanjian tersebut. Dimana berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPPerdata kemudian juga diterangkan kembali bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak, kecuali ada kesepakatan di antara para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut ataupun dikarenakan alasan-alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang. Dari kedua ketentuan ini dapat dilihat bahwa suatu perjanjian/kontrak memiliki akibat hukum yang mengikat bagi para pihak yang terkait untuk melaksanakan apa yang diperjanjikan tersebut dan perjanjian ini harus dilaksanakan tanpa dapat ditarik kembali, dengan pengecualian-pengecualian yang ditentukan oleh undang-undang.

2.3 KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

2.3.1 Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi merupakan salah satu bentuk perjanjian yang ketentuan umumnya di Indonesia mengikuti ketentuan-ketentuan pokok mengenai perjanjian di dalam KUHPPer.

Kontrak merupakan komponen vital dalam menunjang lajunya kegiatan operasional industri konstruksi. Hampir semua aktifitas di dalam industri konstruksi, atau sering pula disebut sebagai proyek konstruksi, pasti melibatkan kontrak. Proyek konstruksi dilakukan antara pihak Pengguna jasa, yaitu orang-perorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi dengan pihak Penyedia jasa, yakni orang-perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Hubungan antara para pihak ini, yakni Pengguna dan Penyedia jasa, adalah suatu hubungan hukum yang timbul dari perjanjian diantara mereka, yakni kontrak yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terikat/termaksud dalam kontrak tersebut.

Dalam proyek konstruksi, perjanjian antara pengguna dan penyedia jasa konstruksi disebut sebagai Kontrak Kerja Konstruksi. Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi sendiri telah diatur dalam Pasal 1 butir ke-5 UU No.18 tahun 1999, yakni keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna

jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.⁵² Kontrak ini melibatkan perjanjian antara satu pihak yang menyediakan jasa dan material untuk membangun dan pihak lain yang berjanji untuk membayar pekerjaan.

Construction Contract, menurut Garner, ialah “*A contract setting forth the specifications for a building project’s construction*”.⁵³ Yakni kontrak konstruksi adalah suatu kontrak yang memuat semua spesifikasi untuk pembangunan proyek konstruksi.

Kontrak Kerja Konstruksi merupakan dokumen yang menjadi landasan pokok yang memuat peraturan tentang hubungan kerja, hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing pihak, serta penjelasan-penjelasan perihal lingkup kerja dan syarat-syarat lain yang berkaitan dengan implementasi proyek. Dimana kontrak ini bersifat mengikat bagi para pihak yang berkontrak dan dibuat dengan tujuan untuk memberikan jaminan bagi masing-masing pihak, agar hal-hal yang telah disetujui bersama dilaksanakan oleh masing-masing pihak tersebut. Kontrak tersebut dijadikan pedoman dalam melaksanakan pekerjaan, agar para pihak mempunyai kesamaan pandangan dan agar jelas hak dan kewajiban dari kontraktor/penyedia jasa dan pemberi tugas/pengguna jasa. Kontrak ini memegang peranan yang sangat penting karena merupakan landasan dan pondasi dari suatu aturan main dalam melaksanakan pekerjaan konstruksi bagi para pihak khususnya bagi pengguna maupun penyedia jasa apabila terjadi perselisihan antara para pihak mengenai klaim ataupun klaim yang tidak terselesaikan antara para pihak sehingga menjadi sebuah sengketa.

Pada intinya, isi pokok dari sebuah kontrak konstruksi bagi para pihak yang membuatnya, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa/kontraktor, ialah kontraktor harus melaksanakan proyek konstruksi sesuai dengan kontrak dan di lain pihak Pengguna Jasa berkewajiban untuk membayar jasa kontraktor tersebut.

Dari penjelasan diatas dapat kita lihat fungsi utama yang terdapat dalam kontrak kerja konstruksi dalam setiap proyek konstruksi, yaitu:

- Fungsi Yuridis, yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

⁵² Indonesia (1), *op.cit*, ps.1.5.

⁵³ Bryan A.Garner, *loc.cit*, hal.343.

- Fungsi Ekonomis, yakni dapat menggerakkan sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.

Unsur yang terkandung dalam kontrak kerja konstruksi ini, yakni:

- Adanya para pihak, yaitu pengguna dan penyedia jasa;
- Adanya kesepakatan para pihak;
- Adanya objek perjanjian berupa jasa konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi yang merupakan perjanjian antara pengguna dan penyedia jasa konstruksi pada prinsipnya harus memenuhi syarat umum untuk sahnyanya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya pada bagian pengertian umum kontrak. Ketentuan lain dalam KUHPerdara yang juga terkait dengan kontrak kerja konstruksi ialah Pasal 1601b KUHPerdara mengenai perjanjian pemborongan, yang menyatakan bahwa pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong yakni kontraktor/penyedia jasa konstruksi, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan sesuatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan/pengguna jasa konstruksi, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Jika ditinjau dari bentuk perjanjian dari kontrak kerja konstruksi berdasarkan aspek penerimaannya, maka kontrak kerja konstruksi merupakan Perjanjian Innominaat yang telah diatur dengan peraturan perundang-undangan. Perjanjian Innominaat adalah perjanjian yang timbul, hidup, tumbuh, dan berkembang dalam praktek kehidupan masyarakat.⁵⁴

Adapun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Perikatan kontrak jasa konstruksi antara lain ialah sebagai berikut:

- a) Undang-undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
- b) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi;
- c) PP Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;

⁵⁴ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan, *op.cit*, hal.46.

- d) PP Nomor 30 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.

2.3.2 Aspek-aspek dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi merupakan suatu bentuk perjanjian yang rumit yang mana di dalamnya tidak hanya terkandung satu bidang aspek saja, namun melibatkan beberapa aspek. Aspek-aspek yang terkandung dalam kontrak kerja konstruksi tersebut, yakni:⁵⁵

a) Aspek Teknis.

Aspek teknis merupakan aspek paling dominan dalam suatu kontrak konstruksi. Pada umumnya aspek-aspek teknis yang tercakup dalam kontrak kerja konstruksi ialah sebagai berikut:

- Syarat-syarat umum kontrak (*general condition of contract*)
- Lampiran-lampiran (*appendies*)
- Syarat-syarat khusus kontrak (*special condition of contract*)
- Spesifikasi Teknis (*technical specification*)
- Gambar-gambar kontrak (*contract drawings*).

Tidak jarang aspek teknis berimplikasi pada aspek lainnya, misalnya munculnya masalah hukum karena kurang cermat dalam menguraikan salah satu aspek teknis tertentu.

b) Aspek Hukum.

Kontrak itu sendiri merupakan hukum, sehingga sudah jelas apabila suatu kontrak pasti mengandung aspek hukum di dalamnya. Adapun beberapa contoh ketentuan yang dapat dimasukkan ke dalam aspek hukum dalam isi kontrak kerja konstruksi, yakni mengenai:

- Penghentian sementara pekerjaan (*suspension of work*)
- Pemutusan kontrak
- Ganti rugi keterlambatan (*liquidity damages*)
- Penyelesaian perselisihan (*settlement dispute*)
- Keadaan memaksa (*force majeure*)
- Hukum yang berlaku (*governing law*)

⁵⁵ Nazarkhan Yasin (2), *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal 81-118.

- Bahasa kontrak (*contract language*)
- Domisili.

c) Aspek Keuangan/Perbankan

Aspek-aspek Keuangan/Perbankan yang penting dalam suatu kontrak konstruksi antara lain adalah:

- Nilai kontrak (*contract amount*)/Harga pemborongan
- Cara pembayaran (*method of payment*)
- Jaminan-jaminan (*guarantee/bonds*)

Nilai kontrak dan cara pembayaran penting dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi karena merupakan tujuan akhir dari suatu kontrak dari sudut pandang penyedia jasa. Pembayaran dan cara pembayaran ini berkaitan erat dengan jaminan yang harus disediakan, baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa untuk menjamin pembayaran-pembayaran yang berkaitan dengan proyek konstruksi tersebut.

d) Aspek Perpajakan.

Hal ini berkaitan dengan perpajakan yang terkandung dalam kontrak yang berkaitan dengan nilai kontrak sebagai pendapatan dari penyedia jasa.

e) Aspek Perasuransian.

Aspek ini biasanya terdapat dalam kontrak kerja konstruksi guna mencakup seluruh proyek termasuk jaminan kepada pihak ketiga dengan masa pertanggungjawaban selama proyek berlangsung.

f) Aspek Sosial Ekonomi.

Hal ini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang berkenaan dengan syarat-syarat tertentu, misalnya penggunaan tenaga kerja tertentu, bahan-bahan material, syarat diharuskannya menggunakan peralatan dari dalam negeri, ataupun mengenai keharusan mempertimbangkan mengenai dampak lingkungan.

g) Aspek Administrasi.

Aspek ini terdapat pada ketentuan mengenai keterangan tentang para pihak, laporan keuangan, korespondensi, dan hubungan kerja antar para pihak.

2.3.3 Model Kontrak Kerja Konstruksi

Proyek konstruksi dapat dilaksanakan oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta, baik itu swasta nasional maupun swasta asing. Hal ini turut berpengaruh pada model kontrak kerja konstruksi yang digunakan pada proyek yang berkaitan. Model kontrak kerja konstruksi dapat dibagi menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu:⁵⁶

- a. Versi Pemerintah. Standar yang biasanya dipakai adalah standar Departemen Pekerjaan Umum yang memiliki lebih dari satu standar karena masing-masing Direktorat Jenderal mempunyai standar sendiri-sendiri.
- b. Versi Swasta Nasional. Biasanya mengutip standar Departemen atau mengutip sebagian sistem Kontrak Luar Negeri, seperti *Federation Internationale des Ingenieurs Counsels* (FIDIC), *Joint Contract Tribunal* (JCT), atau *American Institute of Architects* (AIA).
- c. Versi Standar Swasta/Asing. Umumnya para pengguna jasa/pemilik proyek asing menggunakan kontrak dengan sistem FIDIC atau JCT.

Dari berbagai model kontrak kerja konstruksi tersebut, pada intinya setiap kontrak konstruksi memiliki anatomi yang sama, yakni berisi tentang:⁵⁷

1. Judul Kontrak
2. Pembukaan
3. Komparisi para pihak
4. Premise dasar/pertimbangan
5. Isi Kontrak
6. Penutup
7. Tanda tangan para pihak

2.3.4 Bentuk Kontrak Kerja Konstruksi

Bentuk-bentuk kontrak konstruksi dapat dibedakan berdasarkan berbagai aspek. Berikut akan dijabarkan pembagian dan bentuk-bentuk kontrak kerja konstruksi menurut beberapa ahli konstruksi di Indonesia dan juga pembagian berdasarkan PP No.29 tahun 2000.

⁵⁶ *ibid*, hal.14.

⁵⁷ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan, *op.cit*, hal. 21.

Dr.Ir.Sarwono Hardjomuljadi, M.Sc., membagi bentuk-bentuk kontrak kerja konstruksi berdasarkan 2 (dua) aspek/sudut pandang utama, yaitu:⁵⁸

(a) Berdasarkan cara pembayaran

Dimana bentuk kontrak berdasarkan cara pembayaran ini dapat dibagi lagi ke dalam 3 (tiga) bentuk kontrak, yaitu:

- ***Lumpsum Contract***, adalah kontrak pengadaan jasa pelaksanaan konstruksi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga pasti dan tetap, dan resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung penyedia jasa.
- ***Unit Price Contract***, adalah kontrak pengadaan jasa pelaksanaan konstruksi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu berdasarkan harga satuan untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang kuantitas pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara, sedangkan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas kuantitas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.
- ***Cost Plus Fee***, adalah kontrak pengadaan jasa pelaksanaan konstruksi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan harga sesuai dengan pengeluaran ditambah keuntungan bagi kontraktor.

(b) Berdasarkan pembagian tanggung jawab

Berdasarkan aspek ini, kontrak juga dapat dibagi kembali kedalam 3 bentuk, yaitu:

- ***Contract for Construction (conventional contract)***, dimana berdasarkan kontrak ini, penyedia jasa kontraktor melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan desain yang telah disiapkan oleh pengguna jasa. Dalam hal ini terkadang juga terdapat beberapa pekerjaan yang didesain oleh kontraktor.
- ***Plant and Design-Build Contract***, dalam bentuk kontrak ini Penyedia jasa kontraktor melaksanakan desain dan menyediakan peralatan dan

⁵⁸ Berdasarkan bahan seminar “Aspek Hukum dalam Kontrak Konstruksi” oleh Dr.Ir.Sarwono Hardjomuljadi, M.Sc, ACI Arb, di perusahaan Kontraktor WIKA Jakarta pada tanggal 13 Oktober 2009.

pekerjaan lain termasuk kombinasi pekerjaan sipil mekanikal elektrikal dan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan kebutuhan pengguna jasa.

- **EPC/Turnkey Contract**, dimana kontraktor melaksanakan pekerjaan *engineering, procurement, dan construction*.

Pembagian bentuk kontrak kerja konstruksi lainnya dikemukakan oleh Ir. Nazarkhan Yasin, dimana Ia membagi bentuk-bentuk kontrak tersebut berdasarkan 4 (empat) aspek, yaitu:⁵⁹

a. Berdasarkan Aspek Perhitungan Biaya

Dimana bentuk kontrak konstruksi didasarkan pada cara menghitung biaya pekerjaan/harga borongan yang akan dicantumkan pada kontrak. Dapat dibagi menjadi dua bentuk, yakni:

- **Fixed Lump Sum Price/Kontrak Harga Pasti.**

Ialah suatu kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang.

Robert D. Gillbreath dalam bukunya berjudul *Managing Construction Contract* menulis mengenai kontrak *lump sum* ini yang pada intinya menyatakan bahwa harga kontrak tetap/tidak berubah selama tidak ada perintah perubahan dari pengguna jasa terhadap proyek konstruksi yang dikerjakan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pasti dan tidak berubah tersebut adalah harga kecuali ada perubahan. Nilai kontrak dapat berubah bila ada perintah perubahan (misalnya penambahan atau pengurangan kerja, penggantian spek) dari pengguna jasa.

Adapun kelemahan dari bentuk kontrak ini ialah apabila penyedia jasa salah memperhitungkan volume pekerjaan dari awal sehingga menyebabkan kekurangan dana dalam proses konstruksi yang mana hal tersebut menjadi tanggung jawab dari penyedia jasa, karena risiko tersebut telah dibebankan kepada penyedia jasa. Namun, dilain pihak pengguna jasa juga menanggung risiko kelebihan membayar, jika ternyata proses

⁵⁹ Nazarkhan Yasin (2), *op.cit*, hal 19-76.

konstruksi tidak memakan biaya sebesar volume pekerjaan yang telah diperhitungkan sebelumnya.

- **Unit Price/harga satuan.**

Adalah kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan.

Dibandingkan dengan bentuk kontrak kerja *fixed lump sum price*, pada kontrak ini, pengguna jasa tidak menanggung risiko membayar lebih dan penyedia jasa juga tidak menanggung risiko rugi. Namun, yang menjadi masalah pada kontrak ini ialah banyaknya pekerjaan pengukuran ulang yang harus dilakukan bersama antara pengguna jasa dan penyedia jasa, sehingga menimbulkan peluang kolusi antara petugas pengguna jasa dan petugas penyedia jasa. Bentuk kontrak ini juga dianggap lebih merepotkan bagi pengguna jasa karena harus menyediakan tenaga dan biaya untuk melakukan pengukuran ulang.

b. Berdasarkan Aspek Perhitungan Jasa

Bentuk kontrak berdasarkan aspek perhitungan jasa yang akan diterangkan di bawah ini hanyalah bentuk-bentuk kontrak yang pernah dikenal dan dipakai di Indonesia, tidak termasuk bentuk kontrak perhitungan jasa yang ada di luar negeri. Terbagi atas 3 (tiga) bentuk, yaitu:

- **Biaya Tanpa Jasa (*Cost Without Fee*).**

Adalah bentuk kontrak dimana penyedia jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapat imbalan jasa.

Biasanya jenis kontrak ini digunakan pada pekerjaan yang bersifat sosial (*charity purpose*) misalnya pada pembangunan tempat ibadah atau panti asuhan.

Gilbreath, pada bukunya *Managing Construction Contract*, menyebut bentuk kontrak ini sebagai "*cost reimbursable, no fee*", yang artinya "biaya dibayar kembali, tanpa ada imbalan jasa".

Namun, penyedia jasa sebenarnya tetap dapat memperoleh sedikit keuntungan dengan melakukan efisiensi pemakaian bahan dan mengelola

pekerjaan sebaik mungkin serta mengusahakan percepatan pekerjaan untuk menekan biaya.

- **Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*).**

Dimana dalam bentuk kontrak ini seluruh biaya yang dikeluarkan oleh penyedia jasa untuk melaksanakan pekerjaan dibayarkan kembali oleh Pengguna jasa ditambah biaya jasa dalam bentuk persentase dari biaya (misalnya 10%). dalam hal ini tidak ada batasan mengenai besarnya biaya imbalan jasa tersebut.

Bentuk kontrak ini dianggap menciptakan inefisiensi proses konstruksi, karena penyedia jasa akan cenderung boros dalam penggunaan bahan dan peralatan karena tidak adanya batasan biaya.

Bentuk kontrak ini dianggap sangat merugikan bagi pihak pengguna jasa.

- **Biaya Ditambah Jasa Pasti (*Cost Plus Fixed Fee*).**

Bentuk kontrak ini hampir sama dengan kontrak *cost plus fee*, namun jumlah imbalan (*fee*) untuk penyedia jasa sudah dipastikan dan ditetapkan sejak awal.

Imbalan pasti ini ditetapkan sebelum kontrak ditandatangani dan tidak berubah kecuali lingkup kerjaan berubah. Jumlah imbalan yang akan diberikan tersebut didasari pada tingkat kesulitan dalam pelaksanaan pekerjaan, biaya pekerjaan, dan lamanya pekerjaan.

Diperlukan pengawasan dari pihak pengguna jasa untuk hal ini. Selain itu, definisi dari biaya-biaya yang akan dibayar kembali dan biaya-biaya yang diperkirakan tercakup dalam imbalan/jasa harus dibuat dengan teliti.

Bentuk kontrak ini merupakan bentuk kontrak yang paling banyak digunakan dalam kontrak-kontrak konstruksi.

c. Berdasarkan Aspek Cara Pembayaran

Dibedakan atas 3 (tiga) macam bentuk, yakni:

- **Cara Pembayaran Bulanan (*monthly payment*).**

Dimana dalam bentuk ini prestasi penyedia jasa dihitung setiap bulannya.

Terdapat kelemahan dalam bentuk kontrak semacam ini, dimana betapapun kecilnya prestasi penyedia jasa pada suatu bulan tertentu tetap

harus dibayar oleh pengguna jasa. Hal ini mempengaruhi prestasi pekerjaan yang seharusnya dicapai sesuai dengan jadwal pelaksanaan sehingga dapat membahayakan waktu penyelesaian.

Untuk mengatasi kelemahan ini, seringkali cara pembayaran ini dimodifikasi dengan mempersyaratkan jumlah pembayaran minimum yang harus dicapai setiap bulannya diselaraskan dengan dengan prestasi yang harus dicapai sesuai jadwal.

Cara pembayaran seperti ini mensyaratkan kontrak yang jelas dan ketat, karena kecenderungan penyedia jasa untuk menuntut sebesar-besarnya pembayaran tanpa terlalu memikirkan kemajuan pekerjaan.

- **Cara Pembayaran atas Prestasi (*stage payment*).**

Dimana dalam bentuk ini pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan atas dasar prestasi/kemajuan pekerjaan yang telah dicapai sesuai dengan ketentuan dalam kontrak.

Biasanya besar prestasi dinyatakan dalam persentase dengan turut memperhitungkan uang muka dan uang jaminan atas cacatnya kerjaan.

Bentuk kontrak semacam ini tidak dapat dikatakan aman sepenuhnya bagi pengguna jasa, karena yang diakui sebagai prestasi bukan saja prestasi fisik (pekerjaan selesai), tetapi termasuk pula prestasi bahan mentah atau setengah jadi.

Kendala-kendala yang mungkin terjadi akibat bentuk kontrak ini ialah jika terjadi penundaan pembayaran oleh pengguna jasa maka dapat menyebabkan penurunan prestasi. Dan apabila ternyata pengguna jasa gagal membayar di waktu yang telah ditentukan sebelumnya sesuai kontrak, maka kontrakpun dapat dianggap putus.

- **Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*constructor's full pre-financed*).**

Dimana penyedia jasa harus mendanai dahulu seluruh pekerjaan sesuai kontrak. Setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima dengan baik oleh pengguna jasa, barulah penyedia jasa mendapatkan pembayaran sekaligus.

Dalam bentuk kontrak ini, diperlukan jaminan pembayaran dari pengguna jasa yang hanya boleh dicairkan oleh penyedia jasa apabila terbukti pengguna jasa ingkar janji untuk membayar.

d. Berdasarkan Aspek Pembagian Tugas

Pembagian tugas yang dimaksud disini ialah pembagian tugas antara para pihak yang dimaksud dalam kontrak tersebut. Dapat dibedakan atas 6 (enam) bentuk, yaitu:

- **Kontrak Biasa/Konvensional**

Pada bentuk kontrak ini, pembagian tugas diatur dengan sangat sederhana, dimana penyedia jasa tinggal melaksanakan suatu pekerjaan yang ditugaskan oleh pengguna jasa yang mana rencana pekerjaan telah dibuatkan oleh pihak lain, penyedia jasa tinggal melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak. Penyedia jasa yang diserahkan tugas sesuai kontrak dari pengguna jasa disebut sebagai Penyedia jasa utama. Penyedia jasa utama ini kemudian dapat menyerahkan beberapa bagian pekerjaan kepada penyedia jasa lain yang disebut sebagai Sub Penyedia Jasa.

Sebagai pengawas, biasanya pengguna jasa menunjuk seorang Direksi Pekerjaan atau Pimpinan Proyek (Pimpro).

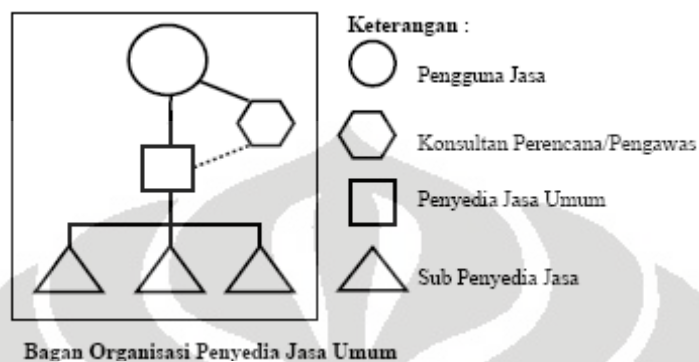
Pengguna jasa hanya menugaskan penyedia jasa untuk melaksanakan salah satu aspek pembangunan saja, sehingga terdapat beberapa penyedia jasa yang masing-masing melaksanakan satu aspek pembangunan. Hal ini berarti terdapat penyedia jasa yang berbeda untuk kegiatan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.

Jadi, dalam bentuk kontrak ini sedikitnya diperlukan 3 (tiga) kontrak terpisah, yaitu:

- (i) kontrak antara pengguna jasa dan konsultan perencana sebagai penyedia jasa untuk merencanakan proyek (kontrak perencanaan).
- (ii) kontrak antara pengguna jasa dan konsultan pengawas sebagai penyedia jasa untuk mengawasi jalannya proyek (kontrak pengawasan).

(iii)kontrak antara pengguna dan penyedia jasa yang mengerjakan proyek tersebut (kontrak pelaksanaan).

Hubungan para pihak dalam kontrak ini dapat digambarkan sebagai berikut.⁶⁰



Gambar 2.1

- **Kontrak Spesialis**

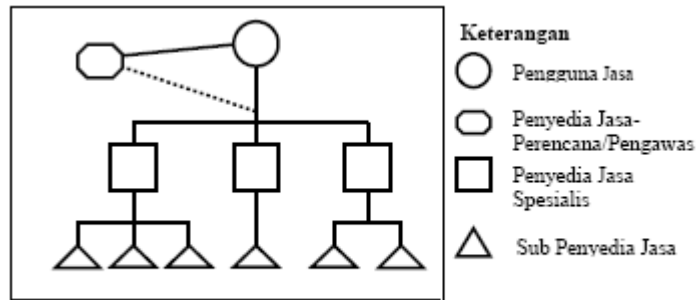
Pada bentuk kontrak ini, tidak ada yang disebut sebagai Penyedia Jasa Utama/umum. Hal ini dikarenakan pekerjaan konstruksi yang ada, sedari awal, dibagi berdasarkan spesialisasi masing-masing penyedia jasa. Misalnya, dalam pembangunan sebuah bangunan, pengguna jasa menggunakan beberapa penyedia jasa yang terbagi atas penyedia jasa pekerjaan fondasi, penyedia jasa pekerjaan telekomunikasi, penyedia jasa pekerjaan bangunan, penyedia jasa mekanikal dan elektronikal, dll. Dimana masing-masing penyedia jasa ini menandatangani kontrak langsung dengan pengguna jasa.

Sehingga tidak ada yang menjadi penyedia jasa utama, karena masing-masing penyedia jasa mempunyai fungsi dan keahlian khusus dalam pekerjaan konstruksi tersebut.

Hubungan para pihak dalam bentuk kontrak ini dapat digambarkan sebagai berikut.⁶¹

⁶⁰ *ibid*, hal.57.

⁶¹ *ibid*, hal.64.



Bagan Organisasi Penyedia Jasa Spesialis

Gambar 2.2

Mengenai fungsi perencanaan, pengguna jasa dapat menyerahkan kepada pihak lain selain penyedia jasa yang akan melaksanakan pembangunan/pelaksanaan konstruksi.

- **Kontrak Rancang Bangun/Turnkey/Design-Build**

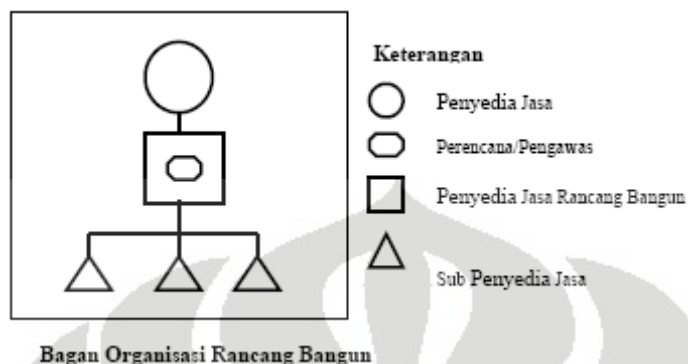
Dalam bentuk kontrak ini, penyedia jasa bertugas membuat suatu perencanaan proyek yang lengkap sekaligus melaksanakannya dalam satu kontrak konstruksi. Sehingga Penyedia jasa mendapatkan imbalan jasa perencanaan dan biaya pelaksanaan. Biasanya penyedia jasa akan menyerahkan beberapa bagian pekerjaan kepada sub penyedia jasa, namun penyedia jasa tetap bertanggung jawab atas pekerjaan sub penyedia jasa tersebut.

Konsultan perencana tidak menerima tugas dari pengguna jasa, melainkan menerima tugas dari penyedia jasa.

Pengguna jasa biasanya tidak lagi menempatkan pengawas di lapangan tetapi cukup menunjuk wakil (*owner's representative*) yang berfungsi mengamati jalannya pekerjaan apakah sesuai dengan spesifikasi teknis dan jadwal.

Yang perlu diperhatikan dalam bentuk kontrak ini adalah tuntutan dari penyedia jasa (dalam kontrak ini disebut sebagai *turnkey builder*) berupa jaminan pembayaran dari pengguna jasa minimal senilai harga kontrak dengan masa berlaku selama masa pelaksanaan. Namun, jaminan pembayaran ini bukan merupakan instrumen pembayaran. Bila nantinya

ternyata pengguna jasa wanprestasi untuk membayar dalam waktu yang ditetapkan kontrak barulah jaminan pembayaran tersebut dapat dicairkan. Hubungan para pihak dapat digambarkan sebagai berikut:⁶²



Gambar 2.3

- **Kontrak *Engineering, Procurement & Construction (EPC)***

Bentuk kontrak ini sebenarnya mirip dengan bentuk kontrak *design-build*, namun jika pada kontrak *design-build* jenis pekerjaan konstruksinya ditujukan untuk pekerjaan sipil/bangunan gedung, maka bentuk kontrak ini dimaksudkan untuk pembanguana pekerjaan-pekerjaan dalam industri minyak, gas bumi, dan petrokimia.

Dalam kontrak ini yang dinilai bukan hanya selesainya pekerjaan namun juga *performance* dari pekerjaan tersebut apakah telah sesuai dengan TOR (*term of reference*) atau pokok-pokok acuan tugas yang diberikan kepada penyedia jasa dari pengguna jasa.

Bentuk kontrak ini disinggung dalam Pasal 16 ayat (3) UU No.18 tahun 1999.

Dalam kontrak ini, sesuai dengan namanya, terjadi penggabungan pekerjaan *engineering* (perencanaan), *procurement* (pengadaan), dan *construction* (pembangunan).

- **Kontrak BOT/BLT**

Merupakan pola kerja sama antara Pemilik Tanah/Lahan dan Investor yang akan menjadikan lahan tersebut sebagai suatu fasilitas tertentu. Setelah fasilitas selesai dibangun, Investor mendapatkan hak untuk

⁶² *ibid*, hal.74.

mengoperasikan dan memungut hasil dalam kurun waktu tertentu, dimana setelah jangka waktu tersebut selesai, maka fasilitas dikembalikan kepada pemilik.

Diperlukan kontrak untuk membangun, mengoperasikan, dan mengembalikan fasilitas yang biasa disebut kontrak BOT/kontrak konsesi.

Sedangkan pada kontrak BLT (*build, lease, & transfer*), pemilik diberikan kedudukan seolah-olah menyewa fasilitas yang telah selesai dibangun oleh investor tersebut untuk mengembalikan dana investor secara bertahap.

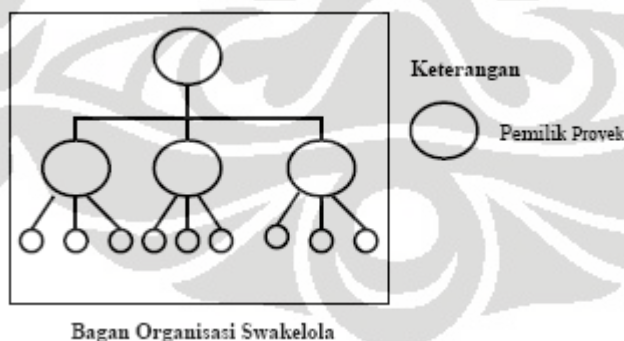
Bentuk kontrak ini mirip dengan bentuk kontrak rancang bangun, namun dalam kontrak rancang bangun penyedia jasa tidak diberikan hak konsesi untuk memanfaatkan bangunan yang dibangun untuk pengembalian dana yang telah ditanam dalam proses pembangunan karena biaya pembangunan dibayar langsung oleh pengguna jasa.

- **Kontrak Swakelola**

Sesungguhnya bentuk ini bukanlah kontrak, karena pekerjaan dilaksanakan sendiri tanpa memborongkannya kepada penyedia jasa.

Contoh bentuk kontrak ini ialah suatu instansi pemerintah yang melaksanakan suatu pekerjaan pembangunan dengan mempekerjakan sekumpulan orang dalam institusi itu sendiri.

Pola hubungan dalam kontrak ini dapat digambarkan sebagai berikut:⁶³



Gambar 2.4

Pembagian mengenai bentuk kontrak kerja konstruksi ini sendiri dalam hukum positif Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No.29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dimana berdasarkan Pasal

⁶³ *ibid*, hal.79.

20 ayat (1) dijelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, untuk pekerjaan pelaksanaan, dan untuk pekerjaan pengawasan.

Bentuk kontrak kerja konstruski berdasarkan PP No.29 tahun 2000 dibedakan atas tiga aspek,yaitu:⁶⁴

(a) Berdasarkan bentuk imbalan, yang terdiri dari:

- 1) **Lump Sum**, merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa.
- 2) **Harga Satuan**, merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.
- 3) **Biaya Tambah Imbalan Jasa**, merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yan telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- 4) **Gabungan Lump Sum dan Harga Satuan**
- 5) **Aliansi**, merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak konstruksi.

⁶⁴ Indonesia (4), *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*, PP Nomor 29 tahun 2000, LN No.65 tahun 2000, Pasal 20 ayat (3) dan Pasal 21.

- (b) Berdasarkan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang terdiri dari:
- 1) tahun tunggal
 - 2) tahun jamak.
- (c) Berdasarkan cara pembayaran hasil pekerjaan, terdiri dari:
- 1) sesuai kemajuan pekerjaan;
 - 2) secara berkala.

2.3.5 Syarat Umum Kontrak Kerja Konstruksi

Seperti telah dikemukakan sebelumnya, ada beberapa standar kontrak kerja konstruksi yang digunakan di Indonesia, seperti standar yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum, FIDIC, ataupun JCT, yang mana pemilihan penggunaannya tergantung pada para pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut. Standar kontrak kerja konstruksi yang digunakan di Indonesia ini akan dibahas pada Bab III.

Namun, perlu diketahui bahwa hukum positif Indonesia telah memberikan ketentuan syarat umum yang harus ada dalam setiap kontrak kerja konstruksi yang digunakan untuk proyek di Indonesia.

Pasal 22 ayat (2) UU No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan PP No.29 tahun 2000 menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:⁶⁵

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak, yang meliputi:⁶⁶
 - akta badan usaha atau usaha orang perseorangannya;
 - nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan;
 - tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan.
- b. Rumusan pekerjaan, yang termuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan. Rumusan ini meliputi:⁶⁷
 - pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan;

⁶⁵ Indonesia (1), *op.cit*, ps.22 (2).

⁶⁶ Indonesia (4), *op.cit*, ps.23 (1) huruf a.

⁶⁷ *ibid*, ps.23 (1) huruf b.

- volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan;
 - nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak;
 - tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran;
 - jangka waktu pelaksanaan.
- c. masa pertanggungguhan dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungguhan dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa yang meliputi:⁶⁸
- jenis pertanggungguhan yang menjadi kewajiban penyedia jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan;
 - pertanggungguhan yang dimaksud memuat: nilai jaminan, jangka waktu pertanggungguhan, prosedur pencairan, dan hak dan kewajiban masing-masing pihak;
 - apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa.
- d. tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi, prosedur penerimaan dan/atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan, dan jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan;⁶⁹
- e. hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- f. cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi yang memuat:⁷⁰
- volume/besaran fisik;

⁶⁸ *ibid*, ps.23 (1) huruf c.

⁶⁹ *ibid*, ps.23 (1) huruf d.

⁷⁰ *ibid*, ps.23 (1) huruf f.

- cara pembayaran hasil pekerjaan;
 - jangka waktu pembayaran;
 - denda keterlambatan pembayaran;
 - jaminan pembayaran.
- g. cedera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan, yang meliputi:⁷¹
- Bentuk cedera janji:
 - i. oleh penyedia jasa yang meliputi : tidak menyelesaikan tugas, tidak memenuhi mutu, tidak memenuhi kuantitas, tidak menyerahkan hasil pekerjaan.
 - ii. oleh pengguna jasa meliputi : terlambat membayar, tidak membayar, terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan.
 - Dalam hal hal cedera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi.
- h. penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan yang dapat dilaksanakan di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau arbitrase, atau penyelesaian melalui pengadilan sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;
- i. pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak, yang memuat mengenai:⁷²
- bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak;
 - hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi.

⁷¹ *ibid*, ps.23 (1) huruf g.

⁷² *ibid*, ps.23 (1) huruf i.

- j. keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, kesepakatan tersebut memuat mengenai:⁷³
- risiko khusus
 - macam keadaan memaksa lainnya
 - hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa.
- k. kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan yang terkandung pula di dalamnya mengenai jangka waktu pertanggung jawaban dan bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tersebut;
- l. perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
- m. aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Dalam Pasal yang sama dalam UU Jasa Konstruksi pada ayat (3) nya kemudian ditentukan lebih lanjut bahwa kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual. PP No.29 tahun 2000 kemudian memberikan ketentuan mengenai hal-hal yang harus diatur dalam hal hak kekayaan intelektual dalam kontrak kerja konstruksi ini, yakni:⁷⁴

- kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan;
- pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta sesuai undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.

Sedangkan ketentuan pada ayat (6) nya mensyaratkan bahwa kontrak kerja konstruksi harus dibuat dalam bahasa Indonesia, kecuali dalam hal kontrak kerja

⁷³ *ibid*, ps.23 (1) huruf j.

⁷⁴ *ibid*, ps.2 (2).

konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris

Syarat umum kontrak dapat pula ditemukan dalam berbagai literatur asing, seperti yang dikemukakan oleh Allan Ashworth, yang menyatakan bahwa kontrak konstruksi sekurang-kurangnya harus memuat mengenai informasi sebagai berikut:⁷⁵

a. *The work to be performed.*

Biasanya memerlukan beberapa bentuk informasi yang dituangkan dalam bentuk gambar. Hal ini bertujuan untuk memudahkan klien/pengguna jasa dengan memperlihatkan kepadanya skema tata letak dan elevasi. Gambar ini juga akan diperlukan untuk izin perencanaan dan izin mendirikan bangunan. Selain itu, gambar juga akan dibutuhkan oleh calon pembangun untuk dapat memahami keinginan dari arsitek dalam hal perkiraan pembangunan dan kegiatan pembangun itu sendiri.

b. *The quality of work required.*

Kualitas kerja yang dibutuhkan. Biasanya diterangkan lebih lanjut dalam *bill of quantities*.

c. *The contractual conditions.*

Untuk menghindari segala bentuk kesalahpahaman di kemudian harinya, dibutuhkan suatu perjanjian tertulis antara *employer*/pengguna jasa dan *builder*/penyedia jasa.

d. *The cost of the finished work.*

Hal ini harus ditetapkan berdasarkan perhitungan dari *builder*.

e. *The Construction programme.*

Didalamnya dicantumkan mengenai estimasi waktu yang dibutuhkan dalam pelaksanaan proyek konstruksi yang akan sangat bergua baik bagi pengguna jasa maupun penyedia jasa.

Pada Bab berikutnya akan dibahas keterkaitan syarat-syarat umum kontrak pada standar kontrak kerja konstruksi dengan potensi klaim dan sengketa yang dimunculkan darinya.

⁷⁵ Allan Ashworth, *op.cit*, hal.99.

BAB 3

POTENSI KLAIM & SENGKETA DARI SYARAT UMUM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

3.1 Klaim dan Sengketa Konstruksi

Sampai saat ini, masih banyak pihak-pihak yang terlibat dalam industri jasa konstruksi di Indonesia, baik itu pengguna jasa maupun penyedia jasa, yang salah mengartikan klaim dan sengketa konstruksi. Hal ini menyebabkan klaim dianggap sebagai sesuatu yang tabu oleh para pihak karena dianggap akan menimbulkan hubungan yang tidak baik antara para pihak tersebut, yakni pengguna dan penyedia jasa konstruksi. Oleh karena itu, seringkali kontrak kerja konstruksi yang digunakan di Indonesia tidak mencantumkan klausula yang mengatur mengenai klaim.

Kesalahpahaman ini disebabkan para pihak tersebut masih belum memahami makna dari klaim itu sendiri, yang mana selama ini klaim sering kali diartikan sebagai tuntutan ataupun gugatan. Sehingga apabila salah satu pihak tersebut mengajukan klaim, maka hal tersebut telah dianggap sebagai sengketa konstruksi. Padahal, jika ditinjau dari makna klaim sesungguhnya berdasarkan beberapa literatur asing dan melihat penerapan klaim dalam industri jasa konstruksi di beberapa negara, definisi yang paling tepat dari klaim ialah merupakan suatu “permintaan”. Sehingga tidak benar jika klaim konstruksi disama artikan dengan sengketa konstruksi.

Kesalahpahaman mengenai definisi klaim konstruksi oleh para pelaku industri jasa konstruksi di Indonesia ini salah satunya disebabkan oleh pengertian klaim yang diberikan dalam beberapa kepustakaan Indonesia. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Klaim ialah Tuntutan pengakuan atas suatu fakta bahwa seorang berhak untuk memiliki atau mempunyai atas sesuatu.⁷⁶ Pengertian klaim lainnya ialah menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia karya Zain Badudu, yakni merupakan tuntutan atas sesuatu yang dianggap menyalahi perjanjian atau kontrak.⁷⁷

⁷⁶ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.16.

⁷⁷ *ibid*,hal.16.

Berdasarkan pengertian klaim diatas, dapat dilihat bahwa pengertian klaim menurut kepustakaan Indonesia diidentikkan dengan suatu tuntutan. Oleh sebab itu klaim seringkali menjadi suatu kata yang menakutkan dan kurang disukai bahkan menjadi sesuatu yang tabu bagi pelaku usaha jasa konstruksi di Indonesia.⁷⁸

Pengertian klaim menurut kepustakaan Indonesia ini berbeda dengan pengertian klaim berdasarkan literatur asing. Menurut Robert D. Gilbreath dalam bukunya yang berjudul *Managing Construction Contract*, pengertian klaim ialah:⁷⁹

“Claim is not more than a request or demand for cost, time or performance compensation, over and above that granted or contemplated from one contractual party to the other”

“Claim: request from a contractor for adjustment to the contract price, contract time and/or contract requirements.”

Sedangkan pengertian klaim lainnya ialah menurut Black’s Law Dictionary yang menyatakan bahwa:⁸⁰

“Claim. To demand as one’s own or as one’s right; to assert; to urge; to insist. Cause of action. Means by or through which claimant obtains possession or enjoyment or privilege or thing. Demand for money or property, e.g. insurance claim.”

Berdasarkan kedua pengertian diatas, dapat dilihat bahwa pengertian klaim menurut literatur asing lebih kepada suatu permintaan (demand). Dalam industri jasa konstruksi maka sesungguhnya definisi klaim yang paling tepat ialah suatu permintaan dan bukanlah tuntutan. Karena dalam industri jasa konstruksi yang bersifat sangat dinamis, perubahan-perubahan senantiasa terjadi, sehingga klaim yang terjadi pada industri konstruksi lebih kepada permintaan-permintaan untuk mengimbangi terjadinya perubahan tersebut. Adapun klaim yang sering terjadi dalam suatu proyek konstruksi ialah klaim mengenai penambahan biaya dan klaim mengenai penambahan waktu.

⁷⁸ *ibid*, hal.17.

⁷⁹ *ibid*, hal.15.

⁸⁰ *ibid*, hal.11.

Terdapat perbedaan mendasar antara klaim dengan tuntutan hukum. Tuntutan hukum selalu berkaitan dengan syarat-syarat awal kontrak yang telah disetujui oleh para pihak.⁸¹ Sedangkan klaim, berkaitan dengan pekerjaan-pekerjaan di luar yang disetujui dalam kontrak, atau peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kontrak.⁸² Pekerjaan atau peristiwa yang dimaksud misalnya yang terkait dengan perubahan biaya, waktu, dsb. Klaim tersebut dapat disebut sebagai tuntutan apabila “permintaan” yang diajukan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya sehingga berubah menjadi suatu tuntutan yang merupakan sengketa konstruksi yang harus diselesaikan melalui cara penyelesaian sengketa, baik itu melalui pengadilan, arbitrase, atau jalur alternatif.

Sehingga dari uraian ini dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan Klaim Konstruksi ialah permintaan atau permohonan mengenai biaya, waktu, dan kompensasi pelaksanaan diluar ketentuan yang tercantum dalam kontrak konstruksi. Adapun definisi Klaim Konstruksi menurut Nazarkhan Yasin ialah:⁸³

“Klaim yang timbul dari atau sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara Pengguna Jasa dan Penyedia yang biasanya mengenai permintaan tambahan waktu, biaya, atau kompensasi lain”.

Seperti telah diungkapkan sebelumnya, dalam industri konstruksi, sesungguhnya klaim merupakan suatu hal yang wajar. Hal ini dikarenakan sifat dari industri ini yang dinamis dan sarat dengan perubahan-perubahan dalam pelaksanaannya yang sebelumnya belum diatur secara merinci di dalam kontrak kerja konstruksi yang bersangkutan. Klaim disini merupakan suatu permintaan yang berfungsi untuk mengatasi perubahan-perubahan yang terjadi tersebut. Oleh sebab itu, sesungguhnya di negara-negara maju seperti Singapura dan Inggris, para pelaku jasa konstruksi telah terbiasa dengan adanya klaim dalam suatu proyek konstruksi.

Kemudian perlu dipahami makna dari Sengketa Konstruksi. Sengketa konstruksi ialah Sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu

⁸¹ James J Adrian *Construction Claim : A Quantitative Approach* (Illinois: Stipes Publishing, 1993) dalam Skripsi Pengaturan Klaim dalam Penerapan Standar Kontrak Konstruksi dan Regulasi di Indonesia (Suatu Perbandingan Hukum), Dwianto Sulisty Budi (Depok: FHUI,2008), hal.305.

⁸² *ibid.*

⁸³ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal. 18.

usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi. Sengketa konstruksi yang dimaksudkan disini adalah sengketa di bidang perdata yang menurut UU No.30 tahun 1999 Pasal 5 diizinkan untuk diselesaikan melalui Arbitrase atau jalur alternatif penyelesaian sengketa.⁸⁴

Berdasarkan pengertian-pengertian ini dapat dilihat perbedaan antara klaim dan sengketa konstruksi yang berisi tuntutan. Dimana klaim merupakan suatu permintaan atas hal-hal yang sebelumnya belum diatur merinci dalam kontrak yang timbul dalam proses pelaksanaan proyek konstruksi, sedangkan sengketa konstruksi yang berisi tuntutan merupakan tuntutan atas hal-hal yang telah diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak sebagaimana mestinya yang telah diatur dalam kontrak tersebut. Namun, terkadang sengketa konstruksi dapat pula timbul bukan semata-mata karena salah satu pihak melanggar ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati sebelumnya, melainkan dapat pula muncul apabila klaim yang dilancarkan oleh salah satu pihak tidak dilayani sebagaimana mestinya sehingga muncul sengketa atau perselisihan. Apabila klaim yang diajukan baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa disetujui, maka timbullah suatu perintah kerja baru apabila menyangkut mengenai perubahan pekerjaan. Namun apabila klaim tersebut tidak tertangani dengan baik, maka akan menjadi sebuah sengketa atau perselisihan yang harus diselesaikan melalui jalur hukum baik itu melalui pengadilan ataupun pilihan penyelesaian sengketa lainnya yang diperkenankan oleh undang-undang.

Dikarenakan esensi dari klaim tersebut yang merupakan suatu permintaan, maka sesungguhnya klaim dapat diajukan baik oleh pengguna jasa ataupun penyedia jasa konstruksi yang terlibat dalam suatu kontrak kerja konstruksi. Hal ini selaras dengan semangat UU No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) yang bertujuan untuk memberikan keadilan dan keseimbangan bagi para pelaku industri jasa konstruksi. Dimana melalui asas yang dianut dalam UUJK ini, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2, untuk memenuhi rasa keadilan dan keseimbangan ini, baik pihak pengguna jasa maupun penyedia jasa konstruksi diberikan hak yang sama untuk mengajukan klaim dalam suatu proyek konstruksi.

⁸⁴ *ibid*, hal. 84.

Pengajuan klaim konstruksi ini dapat dilakukan oleh para pihak baik dengan cara yang paling sederhana, yakni secara lisan, maupun dengan permintaan yang disusun secara tertulis lengkap dengan data pendukungnya.⁸⁵

3.1.1 Klaim Konstruksi

3.1.1.1 Sebab Terjadinya Klaim

Setelah mengetahui definisi klaim konstruksi maka perlu dilihat hal-hal yang dapat menyebabkan munculnya klaim dalam suatu proyek konstruksi. Menurut Prof. Priatna Abdurasyid hal-hal yang merupakan penyebab utama terjadi klaim ialah sebagai berikut:⁸⁶

- a. Informasi desain yang tidak tepat;
- b. Informasi desain yang tidak sempurna;
- c. Investigasi lokasi yang tidak sempurna;
- d. Reaksi klien yang lambat;
- e. Komunikasi yang buruk;
- f. Sasaran waktu yang tidak realistis;
- g. Administrasi kontrak yang tidak sempurna;
- h. Kejadian ekstern yang tidak terkendali;
- i. Informasi tender yang tidak lengkap;
- j. Alokasi resiko yang tidak jelas;
- k. Keterlambatan – ingkar membayar.

Pendapat lain mengenai penyebab timbulnya klaim dikemukakan oleh Robert D. Gilbreath dalam bukunya *Managing Construction Contract* hal 204-205, yaitu:⁸⁷

- a. Pekerjaan yang cacat.

Pengguna jasa yang tidak puas dengan apa yang dihasilkan Penyedia jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian termasuk biaya perubahan, penggantian, atau pembongkaran pekerjaan yang cacat. Terkadang barang-

⁸⁵ Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan *op.cit*, hal. 159.

⁸⁶ Priyatna Abdurasyid, *op.cit*, hal. 214.

⁸⁷ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.26.

barang atau jasa yang diminta tidak sesuai dengan garansi/jaminan yang diberikan oleh penyedia jasa.

b. Kelambatan yang disebabkan Penyedia Jasa.

Jika penyedia jasa telah berjanji melaksanakan pekerjaan tersebut (secara keseluruhan atau sebagian), dalam waktu yang telah ditetapkan, Pengguna Jasa dapat mengajukan klaim atas kelambatan tersebut disebabkan penyedia jasa atau dalam kejadian lain, bahkan jika kelambatan tersebut di luar kendali dari Penyedia jasa. Jenis-jenis klaim kerugian dalam hal ini adalah kehilangan kesempatan penggunaan dari fasilitas tersebut dan kenaikan biaya dari pekerjaan lain yang terlambat.

c. Sebagai klaim tandingan.

Klaim tandingan biasanya menyerang atau berusaha memojokkan unsur-unsur asli dari klaim penyedia/pengguna jasa dengan menyebutkan perubahan-perubahan yang terjadi.

Adapun perubahan-perubahan yang dimaksud ialah:

- Kelambatan atau cacat informasi dari pengguna jasa biasanya dalam bentuk gambar-gambar atau spesifikasi teknis.
- Kelambatan atau cacat informasi dari bahan-bahan atau peralatan yang diserahkan pengguna jasa.
- Perubahan-perubahan permintaan, gambar-gambar, atau spesifikasi.
- Perubahan kondisi lapangan atau kondisi lapangan yang tidak diketahui.
- Pengaruh reaksi dari pekerjaan yang bersamaan.
- Larangan-larangan merode kerja tertentu termasuk kelambatan atau percepatan pelaksanaan pekerjaan penyedia jasa.
- Kontrak yang memiliki arti mendua atau perbedaan penafsiran.

Berdasarkan uraian sebab-sebab klaim diatas ini maka asal-usul klaim dapat dikelompokkan menjadi sebagai berikut:⁸⁸

⁸⁸ *ibid*, hal.31.

- **Sebab – sebab umum**

Terdiri dari komunikasi yang buruk antara pengguna jasa dan penyedia jasa; admnistrasi kontrak yang tidak mencukupi; sasaran waktu yang tidak terkendali; kejadian eksternal yang tidak terkendali; kontrak yang artinya mendua.

- **Sebab – sebab dari pengguna jasa**

Terdiri dari informasi tender yang tidak lengkap/sepurna mengenai desain, bahan, spesifikasi; penyelidikan lokasi yang tidak sempurna/perubahan lokasi; reaksi/tanggapan yang lambat; alokasi risiko yang tidak jelas; kelambatan pembayaran; larangan metode kerja tertentu.

- **Sebab – sebab dari penyedia jasa**

Terdiri dari pekerjaan yang cacat/mutu pekerjaan buruk; kelambatan penyelesaian; klaim tandingan/perlawanan klaim; pekerjaan tidak sesuai klasifikasi; bahan yang dipakai tidak memenuhi syarat garansi.

Berdasarkan hasil penelitian dari Dr.Ir.Sarwono Hardjomuljadi, M.Sc. yang dikemukakan dalam disertasinya, penyebab klaim dapat digolongkan atas 5 (lima) hal, yakni dikarenakan atas:⁸⁹

1. Pelaksanaan
2. Keadaan Alam
3. Kinerja
4. Kontraktual
5. Pihak Ketiga

Jika dihubungkan dengan potensi klaim dari syarat-syarat umum kontrak, maka faktor penyebab klaim yang paling berkaitan ialah masalah kontraktual. Dimana penyebab terjadinya klaim dari hubungan kontraktual ini ialah:⁹⁰

1. *Ambiguities in contract document*

Yakni dokumen kontak yang memiliki arti ganda/dwi-arti.

⁸⁹ Sarwono Hardjomuljadi (1), “*Conditions of Contract Sebagai Strategi Pra Kontrak untuk Mengatasi Klaim Konstruksi dan Sengketa,*” (Disertasi Doktor Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2008), hal. 61-64.

⁹⁰ *ibid*, hal.63.

2. *Constructive change order*

Yakni perintah perubahan konstruktif.

3. *Delayed dispute resolution*

Yakni keterlambatan penyelesaian sengketa.

4. *Delayed payment on contract and extras*

Yakni keterlambatan pembayaran atas kontrak dan pekerjaan ekstra.

5. *Different interpretation of contract document*

Yakni perbedaan interpretasi atas dokumen kontrak.

6. *Variation order*

Yakni mengenai perintah perubahan.

Dari uraian sebab-sebab timbulnya klaim diatas ini dapat dilihat bahwa klaim dapat terjadi karena sebab-sebab yang datangnya baik dari pengguna jasa maupun dari penyedia jasa ataupun dikarenakan sebab-sebab lain. Hal ini dapat pula dijadikan dasar pandangan bahwa klaim sesungguhnya adalah sesuatu yang wajar terjadi dalam dunia jasa konstruksi, sehingga klaim haruslah dipandang sebagai sesuatu yang biasa terjadi.

3.1.1.2. Kategori Klaim

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, klaim dapat terjadi dari pengguna jasa kepada penyedia jasa maupun sebaliknya. Oleh sebab itu klaim dapat dikategorikan sebagai berikut:⁹¹

- a. Dari pengguna jasa terhadap penyedia jasa:
 - Pengurangan nilai kontrak
 - Percepatan waktu penyelesaian pekerjaan
 - Kompensasi atas kelalaian penyedia jasa
- b. Dari penyedia jasa terhadap pengguna jasa:
 - Tambahan waktu pelaksanaan pekerjaan
 - Tambahan Kompensasi
 - Tambahan konsesi atas pengurangan spesifikasi teknis atau bahan.

⁹¹ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.36.

3.1.1.3 Jenis-jenis Klaim

Ditinjau dari posisi klaim pada kontrak kerja konstruksi, maka klaim dapat dibagi kepada dua jenis, yaitu:⁹²

i. *Contractual Claims*

Adalah klaim konstruksi dimana kontraktor secara spesifik/nyata memang berhak dibayar dengan cara *reimbursement* dan secara jelas mempunyai dasar legal yang tercantum di dalam kontrak.

ii. *Non-contractual Claims*

Adalah klaim konstruksi yang cara penyelesaiannya secara spesifik tidak ditetapkan dalam kontrak, seperti misalnya klaim pekerjaan konstruksi yang disebabkan oleh perubahan nilai tukar mata uang asing yang digunakan dalam proyek. Jenis klaim ini dinamakan juga sebagai "*Ex-gratia Claims*" yang berarti bahwa klaim konstruksi ini dapat diselesaikan semata-mata karena kebaikan hati dari Pengguna Jasa.

Jika ditinjau dari bentuk-bentuk klaim yang terjadi pada pelaksanaan proyek konstruksi, maka jenis-jenis klaim dapat dibagi menjadi sebagai berikut:⁹³

i. Klaim Tambahan Biaya dan Waktu

Klaim jenis ini ialah jenis klaim yang paling sering terjadi akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan.

ii. Klaim Biaya Tak Langsung (*overhead*)

Jenis klaim ini juga terjadi akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan dimana dalam jenis ini Penyedia jasa yang terlambat menyelesaikan pekerjaan karena sebab-sebab dari pengguna jasa, meminta tambahan biaya overhead dengan alasan biaya ini bertambah karena pekerjaan belum selesai.

iii. Klaim Tambahan Waktu (tanpa tambahan biaya)

iv. Klaim Kompensasi Lain

⁹² Sarwono Hardjomuljadi, Ariono Abdulkadir, Masaru Takei, *Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan Fidic Condition of Contract*, (Jakarta: Avindo Jaya, 2006), hal. 64.

⁹³ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.37.

Ada kalanya selain meminta tambahan waktu, penyedia jasa juga mendapatkan kompensasi lain.

Ke-empat jenis klaim diatas merupakan jenis klaim yang timbul akibat adanya kelambatan pekerjaan. Ada kalanya kelambatan pekerjaan yang terjadi tidak semata-mata disebabkan oleh kinerja dari penyedia jasa namun juga diakibatkan oleh kesalahan pengguna jasa. Kelambatan ini disebut sebagai kelambatan-kelambatan yang berbenturan, dimana bentuk kelambatan ini kemudian menimbulkan klaim dari penyedia jasa kepada pengguna jasa untuk tambahan biaya dan waktu.

3.1.1.4 Prosedur Klaim

Pihak yang akan mengajukan klaim perlu memahami dan mencantumkan struktur klaim agar klaim tersebut dapat diterima dengan baik. Adapun struktur klaim terdiri atas:⁹⁴

- Keterangan tentang ketentuan dan syarat-syarat kontrak (lingkup pekerjaan, struktur biaya).
- Keterangan mengenai fakta kejadian (apa yang terjadi diuraikan secara kronologis).
- Akibat suatu rangsangan klaim yang disajikan dalam bentuk uraian.
- Analisis biaya, termasuk perbandingan antara biaya sesungguhnya yang telah dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi sebelumnya dengan yang diperkirakan.

Setelah memahami struktur klaim, maka para pihak dapat mengajukan klaim dengan prosedur sebagai berikut:⁹⁵

- Klaim harus disiapkan secara tertulis, yang berisi fakta-fakta yang dapat membuktikan bahwa yang mengajukan klaim berhak untuk mendapatkannya.
- Walaupun tak ada format yang baku, klaim harus disusun secara logis dan berisi sebanyak mungkin fakta yang merujuk kepada dokumen-dokumen pokok, laporan saksi ahli, foto dokumentasi, dan juga dasar hukum dan kontrak dari klaim tersebut untuk menunjukkan bahwa pihak tersebut berhak

⁹⁴ *ibid*, hal.52.

⁹⁵ *ibid*, hal.50.

atas kenaikan harga kontrak, atau perpanjangan waktu, atau hal lain yang dimintakan.

Perlu diingat pula, elemen terpenting dalam proses klaim, misalnya dalam klaim variasi/penambahan pekerjaan, adalah kewajiban para pihak dalam penyampaian pemberitahuan mengenai klaim kepada pengguna ataupun penyedia jasa secara tepat waktu.⁹⁶ Pemberitahuan ini akan memberikan kesempatan kepada para pihak yang terkait untuk melakukan verifikasi kondisi yang dihadapi, mengumpulkan fakta, dan memecahkan perbedaan pendapat pada saat masalah yang dihadapi masih dapat diingat dengan baik.

Pemberitahuan ini berisi hal-hal yang telah dicantumkan dalam butir mengenai prosedur klaim diatas, yakni yang terdiri dari uraian tertulis dari masalah, dasar-dasar kontraktual dari klaim yang diajukan dan besarnya biaya dan kerugian yang diderita oleh pihak yang mengajukan klaim.

3.1.2 Sengketa Konstruksi

Berdasarkan uraian sebelumnya telah dijelaskan bahwa Sengketa konstruksi tidak identik dengan klaim konstruksi, dan begitu pula sebaliknya. Namun, klaim dan sengketa konstruksi dapat sangat berkaitan. Sengketa konstruksi sesungguhnya dapat timbul antara lain karena klaim yang tidak dilayani, misalnya dalam hal kelambatan pembayaran, kelambatan penyelesaian pekerjaan, dll.

Sengketa konstruksi sesungguhnya dapat terjadi apabila pengguna jasa atau penyedia jasa tidak melaksanakan tugas masing-masing sebagaimana yang telah disepakati bersama oleh para pihak di dalam kontrak kerja konstruksi. Singkatnya, dapat dikatakan bahwa kontrak konstruksi timbul karena salah satu pihak telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Klaim konstruksi diselesaikan oleh para pihak melalui pemenuhan klaim. Sedangkan sengketa konstruksi merupakan perselisihan antara para pihak yang harus diselesaikan secara hukum baik itu melalui pengadilan, arbitrase, maupun melalui jalur alternatif penyelesaian lainnya.

⁹⁶ Sarwono Hardjomuljadi, Ariono Abdulkadir, Masaru Takei, *op.cit*, hal. 52.

3.1.2.1 Faktor Penyebab timbulnya Sengketa Konstruksi

Menurut Mitropoulos dan Howell, ada tiga akar permasalahan penyebab persengketaan dalam penyelenggaraan konstruksi, yakni:⁹⁷

- i. Adanya faktor ketidakpastian dalam setiap proyek konstruksi

Ketidakpastian sudah merupakan risiko dalam suatu proyek konstruksi, tidak semua hal secara detil dapat ditentukan dengan baik selama proses perencanaan sehingga para pihak yang terlibat harus menyelesaikannya setelah masa pelaksanaan dimulai.

Ketidakpastian diartikan sebagai setiap detil dari proyek yang tidak dapat direncanakan sebelum pekerjaan dimulai.⁹⁸ Bila tingkat ketidakpastian tinggi, gambar dan spesifikasi yang ada akan cenderung berubah, hal ini menyebabkan penyedia jasa/personil yang terlibat dalam proyek konstruksi akan berusaha memecahkan masalah tersebut selama masa konstruksi.

- ii. Masalah yang berhubungan dengan kontrak konstruksi

Penyusunan dokumen kontrak yang adil bagi semua pihak untuk mengatur hubungan seperti dalam proyek konstruksi yang memiliki sedikit banyak tingkat ketidakpastian menjadi sesuatu yang tidak mudah. Belum adanya standar kontrak konstruksi yang baku di Indonesia memungkinkan munculnya “celah-celah”/gaps baik disengaja maupun tidak sengaja oleh para pihak terkait dengan proses pelaksanaan konstruksi yang bersangkutan.

- iii. Perilaku oportunistik dari para pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi.

Faktor ketiga ini berkaitan erat dengan faktor sebelumnya mengenai kontrak konstruksi, dimana dikarenakan belum adanya suatu standar kontrak yang baku maka para pihak yang oportunistikpun berusaha mencari

⁹⁷ Purnomo Soekirno, Reini D. Wirahadikusumah, dan Muhammad Abduh, ”Sengketa dan Penyelenggaraan Konstruksi di Indonesia: Penyebab dan Penyelesaiannya”, (Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan, Institut Teknologi Bandung), hal.3-5.

⁹⁸ Syamsul Adnan Alwie, “Identifikasi Indikator Potensial Perselisihan Konstruksi”, (Tesis Magister Teknik Universitas Indonesia, 2004), hal. 15.

kesempatan untuk sedemikian rupa memperoleh keuntungan yang sebanyak-banyaknya dari pembentukan kontrak konstruksi. Seringkali sikap oportunistik ini menyebabkan posisi yang tidak seimbang antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Faktor-faktor potensial penyebab sengketa/perselisihan dalam penyelenggaraan proyek konstruksi dapat dikelompokkan dalam tiga aspek, yaitu:⁹⁹

1. Aspek teknis/mutu, adapun faktor – faktor penyebabnya ialah:
 - faktor perubahan lingkup pekerjaan
 - faktor perbedaan kondisi lapangan
 - faktor kekurangan material yang sesuai dengan spesifikasi teknis
 - faktor keterbatasan peralatan
 - faktor kurang jelas atau kurang lengkapnya gambar rencana dan/atau spesifikasi teknis.
2. Aspek Waktu, adapun faktor-faktor penyebabnya ialah:
 - faktor penundaan waktu pelaksanaan pekerjaan
 - faktor percepatan waktu penyelesaian pekerjaan
 - faktor keterlambatan waktu penyelesaian pekerjaan
3. Aspek Biaya, adapun faktor-faktor penyebabnya ialah:
 - faktor penambahan biaya pengadaan sumber daya proyek
 - faktor penambahan biaya atas hilangnya produktivitas
 - faktor penambahan biaya atas biaya overhead dan keuntungan.

3.1.2.2 Jenis Sengketa Konstruksi

Jenis sengketa konstruksi dapat dibedakan dalam beberapa jenis, yakni:

a. Sengketa Segi Teknis

Beberapa sengketa yang bisa dikategorikan kedalam sengketa segi teknis ialah:¹⁰⁰

⁹⁹ Purnomo Soekirno, Reini D. Wirahadikusumah, dan Muhammad Abduh, *op.cit.* hal.4-6.

- Hal-hal yang mengakibatkan kegagalan bangunan.
- Pertanyaan mengenai akibat kegagalan apakah dari kekhilafan (*slips*) atau kesalahan (*mistake*) atau tergolong kecerobohan (*ignorance*).
- Perbedaan pengertian tingkat kualitas yang disepakati.
- Mengenai batas penyimpangan kualitas yang dapat diterima, dapat diperbaiki, ataupun ditolak.
- Perbedaan pendapat mengenai kualitas menurut cara evaluasi kualitas yang berbeda.

b. Sengketa Segi Administratif

Adapun yang termasuk ke dalam kategori sengketa segi administratif ialah:

- Gagal memenuhi ketentuan-ketentuan administratif yang ditetapkan dalam perjanjian/kontrak konstruksi.
- Pengajuan ganti rugi dengan momentum yang telah kadaluarsa.
- Masalah surat kuasa yang cacat di mata hukum.
- Kekurangjelasan petunjuk pelaksanaan peraturan yang mengakibatkan perbedaan interpretasi dan kesalahan langkah administratif.
- Kesepakatan kerja tambahan yang tidak segera diikuti secara tertulis.

c. Sengketa Segi Hukum

Sengketa yang dapat dikategorikan dalam segi hukum ialah:

- Limitasi ganti rugi sampai batas kerugian sebagai akibat langsung.
- Ganti rugi akibat kegagalan satu pihak yang belum diatur secara eksplisit.
- Ketidakmampuan pelaksanaan perjanjian/kontrak konstruksi yang diakibatkan oleh pihak ketiga atau di luar kemampuan yang normal/standar.
- Pengaruh penundaan pekerjaan yang tidak diatur secara eksplisit.
- Akibat dari perjanjian yang cacat hukum.

¹⁰⁰ Hamid Shahab, *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hal.7.

d. Sengketa Gabungan (teknis, administratif, dan hukum)

Pada umumnya tidak ada sengketa yang murni masalah teknis, atau administratif, ataupun masalah hukum saja. Perpaduan selalu terjadi dengan proporsi bobot masing-masing yang berbeda. Hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai sengketa gabungan antara lain:

- Se jauh mana pertanggung jawaban para pihak yang terlibat.
- Kerugian akibat kegagalan target waktu di mana unsur ketidaklengkapan dokumen, unsur birokrasi yang rumit, unsur kecepatan/ketegasan dari kejelasan kebijakan atau keputusan yang saling terkait.
- Klaim ganti rugi atas pembatalan kontrak yang tidak eksplisit diatur dalam kontrak.
- Porsi keterlibatan para pihak atas kegagalan bangunan.
- Kesepakatan lisan yang karena bersifat penting langsung diikuti dengan pelaksanaan perjanjian, berjalan baik sampai tingkat tertentu kemudian dibatalkan secara sepihak sebelum sempat dibuat perjanjian tertulisnya.

3.1.3 Hubungan antara Klaim Konstruksi dengan Sengketa Konstruksi

Terdapat beberapa persamaan faktor penyebab timbulnya klaim dan sengketa konstruksi. Tidak selamanya suatu klaim harus berakhir dengan sengketa. Namun, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa klaim yang tidak ditangani dengan baik merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa konstruksi, sehingga dari sini dapat dilihat bahwa ada suatu hubungan antara klaim dengan sengketa konstruksi. Untuk melihat hubungan antara klaim dengan sengketa akan diambil contoh penyebab klaim yang dapat berakhir dengan sengketa, yakni adanya perubahan pekerjaan yang diminta oleh pengguna jasa konstruksi kepada penyedia jasa konstruksi yang digambarkan sebagai perkembangan klaim.

Klaim berawal dari terjadinya suatu perubahan pekerjaan. Perubahan pekerjaan ini terdiri dari 2 (dua) kemungkinan, yaitu:¹⁰¹

- a. perubahan yang diketahui sebelumnya

Apabila perubahan pekerjaan diketahui sebelumnya, langkah selanjutnya ialah penyedia jasa melakukan pemberitahuan kepada pengguna jasa.

- b. perubahan yang tidak diketahui sebelumnya

Apabila perubahan pekerjaan tidak diketahui sebelumnya, perubahan pekerjaan tersebut dinamakan perubahan tidak resmi. Untuk ini penyedia jasa harus mengajukan permintaan perubahan kepada pengguna jasa.

Kemudian apabila pemberitahuan dan permintaan perubahan disetujui, Pengguna jasa kemudian wajib menerbitkan Perintah Perubahan Pekerjaan. Namun apabila pemberitahuan dan permintaan perubahan ini tidak disetujui oleh pengguna jasa, maka penyedia jasa dapat mengajukan klaim. Bila klaim oleh penyedia jasa ini disetujui oleh pengguna jasa, maka diterbitkanlah perintah perubahan pekerjaan sesuai dengan klaim tersebut. Namun, apabila klaim tersebut tidak disetujui oleh pengguna jasa dan hal ini tidak dapat diterima oleh penyedia jasa, maka hal inilah yang disebut sebagai Sengketa Konstruksi yang harus diselesaikan melalui penyelesaian sengketa secara hukum.

Sifat, hakekat, dan bentuk jasa konstruksi menghendaki suatu mekanisme penyelesaian sengketa yang murah, cepat, profesional, adil, final, dan mengikat, agar pelaksanaan jasa ini dapat berlanjut secara berkesinambungan.¹⁰² Oleh karena itu, pemilihan cara penyelesaian sengketa konstruksi merupakan hal yang penting dalam suatu kontrak kerja konstruksi.

3.1.4 Hubungan Kontrak Kerja Konstruksi dengan Klaim dan Sengketa

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka kontrak kerja konstruksi berlaku sebagai

¹⁰¹ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit.*, hal.58.

¹⁰² Priyatna Abdul Rasyid, *op.cit.*, hal. 201.

undang-undang bagi pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi yang berpartisipasi dalam suatu proyek konstruksi.

Partisipasi pengguna dan penyedia jasa konstruksi dalam proyek konstruksi ditentukan oleh kontrak kerja konstruksi yang menjabarkan pertukaran-pertukaran materi konstruksi dan jasa atas uang. Kontrak kerja konstruksi berupaya untuk mengatur pertukaran tersebut melalui klausul-klausul yang lengkap. Kondisi ideal bagi para pihak dalam suatu proyek konstruksi adalah apabila seluruh komponen kontrak konstruksi merinci secara jelas mengenai segala kemungkinan yang dapat terjadi di dalam sebuah proyek konstruksi di dalam kontrak kerja konstruksi tersebut (yang terdiri dari syarat umum kontrak, syarat khusus kontrak, spesifikasi teknis, gambar rencana dan daftar kuantitas).

Penyedia jasa atau pelaksana konstruksi biasanya berasumsi bahwa seluruh informasi yang ada dalam kontrak telah sesuai dengan kondisi aktual di lapangan, namun kondisi proyek yang diketahui selama masa pelaksanaan sering kali tidak sesuai dengan asumsi tersebut. Karena keterbatasan rasionalitas, tidak semua kemungkinan yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi dapat diantisipasi melalui klausul-klausul pada kontrak. Ditambah lagi proyek konstruksi merupakan transaksi jangka panjang yang mengandung banyak ketidakpastian, sehingga hal inilah yang kemudian dapat menimbulkan problem dari kontrak tersebut.

Problem atau masalah yang ditimbulkan akibat keterbatasan hal-hal yang dapat diatur dalam kontrak terkait dengan tingkat ketidakpastian yang merupakan perbedaan kondisi antara informasi yang ada pada kontrak dengan kenyataan di lapangan inilah yang kemudian berkembang menjadi klaim dan juga sengketa konstruksi. Sehingga dalam industri jasa konstruksi, kontrak yang merupakan pedoman dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi memiliki pengaruh terhadap timbulnya klaim konstruksi dan sengketa konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi itu sendiri terdiri atas beberapa bagian, yakni Syarat umum kontrak (*General Conditions of Contract*), syarat khusus kontrak, dan bagian-bagian lain yang dapat ditambahkan oleh para pihak apabila dianggap perlu, yang mana hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Dalam pembahasan ini, potensi klaim dan sengketa konstruksi dari kontrak kerja

konstruksi akan dibatasi pada ketentuan-ketentuan dalam syarat umum kontrak. Oleh sebab itu perlu diketahui terlebih dahulu syarat-syarat umum kontak yang diatur dalam beberapa standar kontrak kerja konstruksi yang digunakan di Indonesia.

3.2 Syarat Umum Kontrak dalam Standar Kontrak Kerja Konstruksi

Syarat umum kontrak (*General Conditions of Contract*) yang digunakan untuk proyek-proyek konstruksi di Indonesia saat ini sangat beragam. Biasanya, Pengguna jasa akan menyiapkan suatu syarat umum kontrak yang berbeda untuk tiap proyek yang berbeda pula. Hal ini dikarenakan sampai saat ini *conditions of contract* bidang konstruksi di Indonesia, baik untuk sektor publik maupun swasta, masih belum distandarisasi dan masih menggunakan metode *tailor made*, yakni syarat umum kontrak konstruksi tersebut dibuat berdasarkan kebutuhan proyek yang akan dilaksanakan. Hal ini menyebabkan adanya beberapa syarat umum kontrak yang berbeda pada setiap institusi, bahkan ada juga institusi yang memiliki beberapa model standar syarat umum kontrak yang *tailor made* ini, seperti pada Departemen Pekerjaan Umum yang memiliki lebih dari satu standar karena masing-masing Direktorat Jenderalya memiliki standar tersendiri.

Standar kontrak kerja konstruksi ialah suatu aturan-aturan kontrak yang dipersiapkan sebelumnya untuk digunakan secara umum dan berulang-ulang oleh salah satu pihak. Aturan-aturan ataupun syarat-syarat yang telah dipersiapkan sebelumnya ini hanya akan mengikat apabila telah ditandatangani pada dokumen kontrak tersebut secara keseluruhan oleh para pihak, yang mana hal ini menunjukkan para pihak telah sama-sama menyetujui syarat ataupun aturan dalam kontrak tersebut.

Pemilihan penggunaan beberapa model standar syarat umum kontrak konstruksi ini tergantung kepada para pihak yang terlibat di dalam proyek konstruksi tersebut. Dan seperti yang telah dijelaskan di Bab sebelumnya, ada 3 (tiga) model kontrak konstruksi yang biasa digunakan di Indonesia. Bentuk susunan dan formatnya disesuaikan dengan kepentingan-kepentingan para pihak, kecuali untuk kontrak kerja konstruksi yang berasal dari proyek-proyek konstruksi

yang didanai dari luar negeri. Untuk proyek-proyek yang berasal dari bantuan luar negeri ini biasanya digunakan standar kontrak kerja konstruksi FIDIC atau JCT.

Standar kontrak kerja konstruksi diperlukan karena jenis pekerjaan konstruksi mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Sehingga perlu dibuat penyeragaman dari segi yuridis dan segi teknis dalam rumusan kontrak kerja konstruksi.

Adapun beberapa bentuk standar yang sering digunakan dalam proyek konstruksi di Indonesia adalah sebagai berikut:

3.2.1 Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Indonesia

Indonesia telah memiliki beberapa peraturan yang mencantumkan tentang syarat-syarat umum kontrak yang harus dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi, yakni di dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Jasa Konstruksi No.18 tahun 1999 dan Pasal 22 – 23 Peraturan Pemerintah No.29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, yang memuat tentang hal-hal yang harus dicantumkan dalam sebuah kontrak kerja konstruksi, sebagaimana yang telah diterangkan pada Bab II. Selain mengenai hal-hal yang sekurang-kurangnya harus dicantumkan dalam kontrak berdasarkan 2 (dua) ketentuan tersebut, syarat umum kontrak kerja konstruksi juga diatur dalam Bab IV Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.43/PRT/M/2007 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi (Permen No.43/2007). Standar kontrak ini digunakan untuk proyek-proyek konstruksi pemerintah. Yang mana dalam Permen No.43/2007 ini ada yang dikenal dengan Pejabat Pembuat Komitmen, yakni Pejabat yang diangkat oleh Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran sebagai pemilik Pekerjaan, yang bertanggung jawab atas pengadaan jasa. Yang dimaksud dengan Pengguna Anggaran ialah Pejabat pemegang kewenangan penggunaan anggaran kementerian negara/lembaga/satuan kerja perangkat daerah.

Di dalam Permen ini diatur mengenai hal-hal yang harus diatur dalam syarat umum kontrak, yang terbagi atas 2 (dua), yakni Ketentuan Syarat-syarat Umum dan Ketentuan Syarat-syarat Khusus. Syarat-syarat umum kontrak dalam Permen No.43/2007 ini dibagi atas ketentuan umum dan ketentuan khusus.

Berikut merupakan klausula-klausula yang merupakan syarat-syarat umum kontrak dalam Permen No.43/2007:¹⁰³

A. Ketentuan Umum, klausul-klausul yang merupakan ketentuan umum syarat umum kontrak dalam standar kontrak ini ialah:

1. Definisi
2. Penerapan Kontrak
3. Asal Jasa
4. Penggunaan Dokumen Kontrak Informasi
5. Hak Paten, Hak Cipta, dan Hak Merk
6. Jaminan
7. Asuransi
8. Keselamatan Kerja
9. Pembayaran

Ditentukan beberapa cara pembayaran yang dapat dilakukan, yakni dengan cara:

- Uang Muka
- Prestasi Pekerjaan
- Penyesuaian Harga

Diatur pula mengenai cara pembayaran ganti-rugi dan kompensasi.

10. Harga dan Sumber Dana
11. Wewenang dan Keputusan Pejabat Pembuat Komitmen
12. Direksi Teknis dan Panitia Peneliti Pelaksanaan Kontrak
13. Delegasi
14. Penyerahan Lapangan
15. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK)
16. Persiapan Pelaksanaan Kontrak
17. Program Mutu
18. Perkiraan Arus Uang
19. Pemeriksaan Bersama
20. Perubahan Kegiatan Pekerjaan
21. Pembayaran untuk Perubahan

¹⁰³ Departemen Pekerjaan Umum, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi*, Permen PU No.43, tahun 2007.

22. Perubahan Kuantitas dan Harga
 23. Amandemen Kontrak
 24. Hak dan Kewajiban Para Pihak
 25. Resiko Pejabat Pembuat Komitmen dan Penyedia Jasa
 26. Laporan Hasil Pekerjaan
 27. Cacat Mutu
 28. Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan
 29. Penyedia Jasa Lainnya
 30. Wakil Penyedia Jasa
 31. Pengawasan
 32. Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan
 33. Kontrak Krisis
 34. Perpanjangan Waktu Pelaksanaan
 35. Kerjasama antara Penyedia Jasa dengan Sub-Penyedia Jasa
 36. Penggunaan Penyedia Jasa Usaha Kecil termasuk Koperasi Kecil
 37. Keadaan Kahar
 38. Peringatan Dini
 39. Rapat Pelaksanaan
 40. Itikad Baik
 41. Penghetian dan Pemutusan Kontrak
 42. Pemanfaatan Milik Penyedia Jasa
 43. Bahasa dan Hukum
 44. Perpajakan
 45. Korespondensi
 46. Penyesuaian Harga
 47. Denda dan Ganti Rugi
 48. Serah Terima Pekerjaan
 49. Gambar Pelaksanaan
 50. Perhitungan Akhir
 51. Kegagalan Bangunan
- B. Ketentuan Khusus, yang terdiri dari:
52. Personil

53. Penilaian Pekerjaan
54. Percepatan
55. Penemuan-penemuan
56. Kompensasi
57. Penangguhan Pembayaran
58. Hari Kerja
59. Pengambil Alihan
60. Pedoman Pengoperasian dan Pemeliharaan
61. Penyesuaian Biaya
62. Penundaan atas Perintah Pejabat pembuat Komitmen
63. Instruksi

Keseluruh klausul diatas merupakan syarat-syarat umum kontrak berdasarkan Permen No.43/2007 yang dapat digunakan oleh para pihak yang akan membuat suatu kontrak kerja konstruksi. Standar ini biasanya digunakan untuk proyek konstruksi pemerintah.

3.2.2 Berdasarkan Standar Kontrak menurut FIDIC

FIDIC adalah singkatan dari *Federation Internationale Des Ingenieurs Counsels* atau dalam bahasa Inggris disebut *International Federation of Consultant Engineers* atau bila diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia adalah Federasi Internasional Konsultan Teknik.

FIDIC didirikan pada tahun 1913 oleh 3 (tiga) asosiasi nasional dari Konsultan Teknik independen di Eropa. Sekarang jumlah keanggotaan FIDIC sudah tersebar di lebih dari 60 (enam puluh) negara di seluruh dunia, mewakili konsultan-konsultan teknik didunia.¹⁰⁴ Banyak asosiasi profesi di tanah air di antaranya Asosiasi Kontraktor Indonesia (AKI) yang merupakan anggota dari IFAWPCA (*International federation of Asia and West Pacific Contractor's Association*), dimana IFWPCA ini merupakan anggota dari FIDIC. Penggunaan sistem FIDIC di Indonesia masih sangat terbatas pada kontrak proyek-proyek yang menggunakan dana pinjaman dari luar negeri atau kontrak-kontrak dengan swasta asing.

¹⁰⁴ Nazarkhan Yasin (2), *op.cit*, hal.131.

Sehubungan dengan syarat-syarat kontak, FIDIC telah menyusun 2 (dua) versi syarat-syarat kontrak yang berbeda maksud dan tujuannya. Yang pertama ditujukan untuk pekerjaan-pekerjaan Konstruksi Teknik Sipil, yaitu *Condition of Contract for Works of Civil Engineering Construction-Fourth Edition 1987* (Syarat-syarat kontrak FIDIC 1987), dan yang kedua ditujukan khusus untuk pekerjaan Rancang Bangun, yaitu *Condition of Contract for Design Build and Turnkey – First Edition 1995* (Syarat-syarat Kontrak FIDIC 1995).

Berikut adalah klausul-klausul mengenai syarat umum kontrak dalam pelaksanaan konstruksi/pekerjaan-pekerjaan konstruksi teknik sipil yang diatur dalam FIDIC 1987:¹⁰⁵

1. Ketentuan Umum, antara lain mengatur mengenai:
 - Definisi
 - Interpretasi
 - Hukum dan Bahasa
 - Perjanjian Kontrak
 - Pertanggung-jawaban bersama dan masing-masing
2. Pengguna Jasa, antara lain mengatur mengenai:
 - Personil Pengguna Jasa
 - Pengaturan Keuangan Pengguna Jasa
 - Klaim oleh Pengguna Jasa
3. Enjinir, antara lain mengatur mengenai:
 - Tugas dan Wewenang Enjinir
 - Penggantian Enjinir
4. Kontraktor, antara lain mengatur mengenai:
 - Kewajiban Umum Kontraktor
 - Jaminan Pelaksanaan
 - Kerjasama
 - Prosedur Keselamatan
 - Jaminan Kualitas
 - Data Lapangan

¹⁰⁵ FIDIC, *Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi Bagi Bangunan dan Pekerjaan Enjiniring dengan Desain oleh Pengguna Jasa*, diterjemahkan oleh Sarwono Hardjomuljadi *et.al.* (Jakarta: Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, 2008), hal. 1-129.

- Kecukupan Nilai Kontrak yang Disepakati
 - Kondisi Fisik yang Tidak Dapat Diperkirakan Sebelumnya
 - Peralatan Kontraktor
 - Proteksi Lingkungan
 - Peralatan Pengguna Jasa dan Bahan-bahan Bebas Pakai
 - Laporan Kemajuan Pekerjaan
 - Keamanan Lapangan
5. Subkontraktor yang Dinominasikan
6. Staff dan Buruh, antara lain mengatur mengenai:
- Tarif Upah dan Ketentuan Tenaga Kerja
 - Ketentuan Hukum di Bidang Ketenagakerjaan
 - Jam Kerja
 - Fasilitas bagi Staff dan Pekerja
 - Kesehatan dan Keselamatan
 - Pengawasan oleh Kontraktor
 - Tindakan Melanggar Peraturan
7. Peralatan, Bahan, dan Tenaga Kerja, yang mengatur antara lain mengenai:
- Pengujian
 - Penolakan
 - Pekerjaan Perbaikan
 - Kepemilikan Peralatan dan Bahan
 - Royalti
8. Mulai Pekerjaan, Keterlambatan, dan Penghentian, yakni berisi:
- Tanggal Mulai Pekerjaan
 - Waktu Penyelesaian
 - Rencana Kerja
 - Perpanjangan Waktu Penyelesaian
 - Keterlambatan Akibat Tindakan Penguasa
 - Tingkat Kemajuan Pekerjaan
 - Denda Akibat Keterlambatan
 - Penghentian Pekerjaan
 - Konsekuensi Penghentian

- Melanjutkan Pekerjaan.
9. Pengujian pada Akhir Pekerjaan, mengatur mengenai:
- Kewajiban Kontraktor
 - Keterlambatan Pengujian
 - Tidak Lolos Pengujian pada Akhir Pekerjaan
10. Serah Terima kepada Pengguna Jasa, antara lain mengenai:
- Serah Terima Pekerjaan dan Sebagian Pekerjaan
 - Serah Terima Sebagian Pekerjaan
11. Tanggung Jawab atas Mutu, antara lain tentang:
- Penyelesaian Pekerjaan yang Belum Selesai dan Perbaikan Cacat Mutu
 - Biaya Perbaikan Cacat Mutu
 - Perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat Mutu
 - Kegagalan Memperbaiki Cacat Mutu
 - Penyelidikan oleh Kontraktor
 - Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan
 - Kewajiban yang Belum Terpenuhi
 - Pembersihan Lapangan.
12. Pengukuran dan Evaluasi, yakni mengenai pengukuran dan evaluasi terhadap pekerjaan yang di dalamnya dicantumkan pula mengenai metoda pengukuran yang akan dilakukan.
13. Variasi dan Penyesuaian, antara lain mengatur mengenai:
- Hak untuk Mengubah
 - Prosedur Variasi
 - Pembayaran dengan Mata Uang yang Berlaku
 - Dana Cadangan
 - Kerja Harian
 - Penyesuaian Akibat Perubahan Peraturan
 - Penyesuaian Akibat Perubahan Biaya.
14. Harga Kontrak dan Pembayaran, antara lain berisi tentang:
- Harga Kontrak
 - Uang Muka

- Jadwal Pembayaran
- Penerbitan Berita Acara Pembayaran Sementara
- Pembayaran
- Keterlambatan Pembayaran
- Tagihan pada Penyelesaian
- Pembebasan dari Kewajiban
- Penerbitan Berita acara Pembayaran Akhir
- Penghentian Kewajiban Pengguna Jasa
- Mata Uang Pembayaran.

15. Pemutusan oleh Pengguna Jasa, antara lain mengatur mengenai:

- Pemberitahuan untuk Perbaikan
- Pemutusan oleh Pengguna Jasa
- Pembayaran setelah Pemutusan
- Hak Pengguna Jasa atas Pemutusan demi Kepentingan Pengguna Jasa
- Korupsi atau Praktek Kecurangan

16. Penghentian dan Pemutusan oleh Kontraktor, mengatur mengenai:

- Hak Kontraktor untuk Menghentikan Pekerjaan
- Pemutusan oleh Kontraktor
- Penghentian Pekerjaan dan Pemindahan Peralatan Kontraktor
- Pembayaran pada Saat Pemutusan

17. Resiko dan Tanggung Jawab, antara lain berisi tentang:

- Pemberian Ganti Rugi
- Pemeliharaan Pekerjaan oleh Kontraktor
- Resiko Pengguna Jasa dan Konsekuensinya
- Pembatasan Tanggung Jawab

18. Asuransi.

19. Keadaan Kahar, antara lain mengatur mengenai:

- Definisi Keadaan Kahar
- Pemberitahuan Keadaan Kahar
- Konsekuensi Keadaan Kahar
- Pembebasan dari Kewajiban Pelaksanaan.

20. Klaim, Sengketa, dan Arbitrase. Mengatur mengenai:

- Klaim Kontraktor
- Penunjukan Dewan Sengketa
- Penyelesaian secara Musyawarah
- Arbitrase

3.3 Tinjauan syarat-syarat umum kontrak yang digunakan dalam kontrak kerja konstruksi di Indonesia

3.3.1 Uraian mengenai kontrak

Pengetahuan mengenai kontrak kerja konstruksi merupakan pengetahuan yang harus dimiliki oleh para pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi, baik itu dari pengguna jasa maupun penyedia jasa, agar kontrak yang dihasilkan dapat mengakomodir kepentingan dari para pihak tersebut dengan adil dan seimbang. Pemahaman mengenai ketentuan-ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi perlu dimiliki tidak hanya oleh mereka yang berlatar belakang hukum, namun juga para insinyur atau praktisi di bidang teknik yang terlibat dalam proyek konstruksi.

Contoh kontrak kerja konstruksi yang ditinjau dalam tulisan ini merupakan Surat Perjanjian Kerja/Kontrak Kerja Konstruksi yang dibuat oleh mahasiswa Teknik Sipil UI yang merupakan calon-calon praktisi teknik. Kontrak ini dibuat berdasarkan standar ketentuan-ketentuan yang lazim dan banyak digunakan oleh para kontraktor di Indonesia. Proyek konstruksi yang diatur dalam kontrak ini merupakan proyek nyata yang pembangunannya akan dilaksanakan.

Kontrak kerja konstruksi ini dibuat antara pemilik proyek/pengguna jasa dengan kontraktor/penyedia jasa untuk melaksanakan pekerjaan jasa kontraktor pekerjaan pembangunan Driving Range Bintaro. Adapun ketentuan-ketentuan yang diatur dalam syarat-syarat umum kontrak konstruksi ini ialah sebagai berikut:

A. Umum, di dalamnya diatur klausula-klausula mengenai:

1. Definisi

Kata-kata yang didefinisikan ialah tentang Pengguna Jasa, Penyedia Jasa, Kontrak, Dokumen Kontrak, Tanggal Mulai Kerja, Tanggal Penyelesaian

Pekerjaan, Harga Kontrak, Hari, Supervisor, Mediator, Konsiliator, Kegagalan Bangunan.

2. Penerapan Kontrak

Ditentukan bahwa syarat umum kontrak ini harus diterapkan secara luas tanpa melanggar ketentuan yang ada dalam dokumen kontrak.

3. Penggunaan Dokumen Kontrak dan Informasi.

Ditentukan bahwa penyedia jasa tidak diperkenankan untuk menggunakan dokumen kontrak dan informasi mengenai kontrak untuk keperluan selain yang ditentukan dalam kontrak kecuali dengan izin pengguna jasa.

4. Hak Paten, Hak Cipta, dan Hak Merk

Ditentukan bahwa hal ini merupakan tanggung jawab dari penyedia jasa dan pengguna jasa dibebaskan dari segala tuntutan hukum atas hal tersebut.

5. Jaminan

Ditentukan bahwa penyedia jasa diharuskan untuk menyerahkan uang jaminan minimal sebesar uang muka kepada pengguna jasa.

6. Asuransi

Penyedia Jasa diharuskan untuk menyediakan asuransi untuk:

- Barang dan Peralatan yang mempunyai resiko tinggi
- Pihak ketiga dari akibat kecelakaan di tempat kerja
- Kegagalan bangunan

7. Pembayaran.

Ditentukan mengenai cara pembayaran berupa uang muka dan angsuran.

8. Harga dan Sumber Dana

Pengguna Jasa ditentukan akan membayar penyedia jasa sesuai ketentuan kontrak berdasarkan hasil negoisasi Rencana Anggaran Biaya (RAB)

9. Persiapan dan Pelaksanaan Kontrak

Kegiatan persiapan kontrak diadakan bersama antara pengguna jasa dengan penyedia jasa.

10. Pemeriksaan Personil dan Peralatan

11. Amandemen Kontrak

Ditetukan mengenai keharusan untuk mengadakan amandemen kontrak apabila terjadi perubahan. Ditetukan pula mengenai prosedur amandemen kontrak tersebut.

12. Hak dan Kewajiban para pihak.

Ditetukan mengenai hak dan kewajiban Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa atas pelaksanaan proyek tersebut.

13. Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan

14. Pengawasan

Ditetukan bahwa pengguna jasa dapat memerintahkan supervisor untuk melakukan penilaian atas laporan-laporan dari penyedia jasa.

15. Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan

Ditetukan bahwa penyedia jasa akan dikenakan sanksi penangguhan pembayaran apabila terjadi keterlambatan pekerjaan. Namun, apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh kesalahan pengguna jasa, maka pengguna jasa dijatuhkan sanksi perpanjangan waktu pelaksanaan. Ditetukan pula apabila keterlambatan pekerjaan ini disebabkan oleh keadaan kahar, maka penyedia jasa dibebaskan dari sanksi.

16. Keadaan Kahar

Yang digolongkan dalam keadaan kahar disini ialah:

- Peperangan;
- Kerusuhan;
- Revolusi;
- Bencana alam (banjir, gempa bumi, badai, gunung meletus, tanah longsor, wabah penyakit, dan angin topan);
- Pemogokan;
- Kebakaran;
- Gangguan Industri lainnya.

Kemudian ditentukan bahwa tindakan yang akan diambil untuk menanggung kerugian atas keadaan kahar tersebut akan ditentukan atas kesepakatan bersama para pihak.

Ditetukan pula mengenai ketentuan lanjutan kegiatan konstruksi setelah keadaan kahar tersebut terjadi.

17. Itikad Baik

Ditentukan apabila salah satu pihak merasa dirugikan selama pelaksanaan kontrak, maka akan diupayakan tindakan yang terbaik untuk mengatasi keadaan tersebut.

18. Penghentian dan Pemutusan Kontrak

Hal-hal penting dari klausula ini ialah mengenai ketentuan:

- Pemutusan kontrak dapat dilakukan oleh pengguna jasa apabila penyedia jasa cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya seperti yang diatur dalam kontrak.
- Pengguna Jasa dikenakan sanksi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 30 tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri atau ketentuan peraturan perundang-undangan lain apabila terbukti melakukan kolusi, kecurangan, atau korupsi dalam pelaksanaan konstruksi.
- Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa dilakukan 30 (tiga puluh) hari setelah pengguna jasa memberikan surat pemberitahuan rencana pemutusan kontrak secara tertulis kepada penyedia jasa.
- Kejadian yang dapat menyebabkan pengguna jasa memutuskan kontrak antara lain apabila penyedia jasa tidak mampu lagi melaksanakan pekerjaan atau bangkrut
- Penyedia jasa dapat melakukan pemutusan kontrak apabila tidak dapat lagi melaksanakan pekerjaan akibat keadaan kahar dan apabila pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir penyelesaian perselisihan.
- Prosedur pemutusan kontrak.
- Sejak berlakunya pemutusan kontrak, penyedia jasa tidak bertanggung jawab lagi atas pelaksanaan kontrak.

19. Penyelesaian Perselisihan

Dapat melalui Mediasi, konsiliasi, Arbitrase, ataupun melalui pengadilan.

20. Bahasa dan Hukum

Bahasa yang digunakan dalam kontrak ialah bahasa Indonesia dan tunduk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan Indonesia.

21. Korespondensi

Harus dilakukan secara tertulis dan menggunakan bahasa Indonesia.

22. Penggunaan Penyedia Jasa Usaha Kecil termasuk Koperasi Kecil

23. Penyesuaian Harga

Ditentukan bahwa penyesuaian harga diberlakukan terhadap kontrak jangka panjang lebih dari 12 (dua belas) bulan.

24. Denda dan Ganti Rugi

Denda dikenakan kepada penyedia jasa sebanyak satu per seribu dari harga kontrak untuk setiap hari kelambatan dan maksimal 5% (lima persen) dari harga kontrak.

Ganti rugi dikenakan kepada pengguna jasa, sebesar bunga terhadap nilai tagihan yang terlambat dibayar.

25. Kegagalan Bangunan

Tanggung jawab penyedia jasa atas kegagalan bangunan ialah maksimal 10 (sepuluh) tahun sejak penyerahan laporan akhir penyerahan.

B. Khusus.

26. Kewenangan Anggota Konsultan

27. Kewajiban Penyedia Jasa

28. Tanggung Jawab Penyedia Jasa

Hal penting yang diatur dalam klausula ini ialah mengenai keharusan Penyedia jasa untuk memperbaiki kegagalan pekerjaan tanpa mendapat tambahan biaya dan apabila hasil perbaikan tidak dapat diterima, maka penyedia jasa harus mengembalikan biaya sebesar biaya langsung personil tenaga ahli dan sub tenaga ahli yang telah diterima.

29. Personil Konsultan dan Sub Konsultan

Memuat mengenai Personil-personil yang akan dipekerjakan oleh penyedia jasa termasuk tanggung jawabnya atas personil tersebut, mobilisasi personil, waktu kerja dan jam lembur personil, serta penggantian dan perpindahan personil.

30. Penangguhan Hak Pembayaran

Berdasarkan keterangan yang dicantumkan dalam kontrak tentang identitas para pihak dalam proyek ini, maka dapat dilihat bahwa kontrak ini dibuat antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang sama-sama merupakan perusahaan swasta nasional yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Para pihak memiliki kebebasan untuk memilih standar kontrak yang digunakan dalam pembentukan kontrak ini. Dan berdasarkan uraian syarat-syarat umum diatas dapat dilihat bahwa klausula-klausula yang dicantumkan dalam syarat umum kontrak mengikuti sebagian syarat-syarat umum kontrak yang ditentukan dalam Permen No.43 tahun 2007.

Dalam keterangan pembukaan kontrak diketahui tentang harga kontrak yang telah ditentukan dari awal, selain itu pada syarat-syarat khusus kontrak diperoleh keterangan bahwa pembayaran atas kontrak ini dilakukan sesuai dengan sistem *Design and Build Contract* per proses pekerjaan setiap 10% pekerjaan yang telah selesai. Berdasarkan keterangan-keterangan ini dapat dilihat bentuk dari kontrak kerja konstruksi ini berdasarkan PP No.29 tahun 2000. Jadwal pelaksanaan kontrak ditentukan pula selama 4 (empat) bulan kalender paling lambat 3 (tiga) hari setelah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan.

Ditinjau dari bentuk imbalan atau cara pembayarannya maka kontrak ini dapat digolongkan sebagai Kontrak *Lump Sum*, yakni kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) PP No.29 tahun 2000. Melihat cara pembayarannya, maka kontrak ini juga dapat digolongkan sebagai jenis kontrak yang pembayarannya sesuai dengan kemajuan pekerjaan, seperti yang diatur dalam Pasal 20 huruf angka ke-1 PP No.29 tahun 2000. Jenis kontrak yang sesuai dengan kemajuan pekerjaan ini dikenal pula sebagai kontrak dengan aspek pembayaran atas prestasi.

Jika melihat pada aspek pembagian tugas dalam kontrak ini, dimana penyedia jasa bertugas membuat suatu perencanaan proyek yang lengkap sekaligus melaksanakannya dalam satu kontrak konstruksi, maka kontrak ini dapat digolongkan sebagai kontrak Rancang Bangun/*Turnkey/Design and Build Contract*. Berdasarkan bentuk kontrak ini, Penyedia jasa mendapatkan imbalan

jasa perencanaan dan biaya pelaksanaan. Dan dari keterangan lain dalam kontrak, juga diketahui bahwa penyedia jasa menyerahkan beberapa bagian pekerjaan kepada sub-penyedia jasa, dimana penyedia jasa tetap bertanggung jawab kepada pengguna jasa atas pekerjaan dari sub-penyedia jasa tersebut.

3.3.2 Potensi klaim dan sengketa dari syarat-syarat umum kontrak

Kontrak *Lump Sum* mengharuskan penyedia jasa untuk memperkirakan biaya pekerjaan kontrak secara pasti dengan mempertimbangkan kondisi terburuk yang mungkin mempengaruhi biaya pelaksanaan konstruksi. Hal ini dikarenakan harga/nilai kontrak tersebut tidak dapat dirubah dari kesepakatan awal, oleh sebab itu dalam bentuk kontrak ini penyedia jasa menanggung resiko yang cukup besar. Dikarenakan suatu proyek konstruksi merupakan suatu pekerjaan yang sarat dengan perubahan, maka sesungguhnya yang dimaksud dengan tidak dapat dirubahnya harga kontrak ialah selama tidak ada perubahan pekerjaan yang mengakibatkan bertambah dan/atau berkurangnya volume pekerjaan maka nilai kontrak tetap tidak berubah. Namun, perlu diingat bahwa hal-hal yang terkait dengan perubahan pekerjaan ini perlu diatur dalam kontrak kerja konstruksi itu sendiri. Sebagai contoh, Penyedia jasa tidak akan mendapat kenaikan biaya untuk harga-harga yang meningkat jika tidak ada pasal yang mengatur mengenai kenaikan harga dalam kontrak.

Dalam syarat-syarat umum kontrak pembangunan Driving Range – Bintaro diatas ditemukan beberapa hal yang potensial untuk menjadi klaim dan sengketa konstruksi. Hal ini ditinjau dari resiko-resiko yang ada pada bentuk kontrak *lump sum* dihubungkan dengan potensi-potensi klaim dan sengketa konstruksi seperti yang telah diuraikan sebelumnya.

Potensi utama terjadinya klaim dan sengketa konstruksi dari syarat umum kontrak diatas ialah tidak adanya pasal/klausula yang mengatur mengenai **perubahan pekerjaan/ variations order**. Dalam industri konstruksi, perubahan seringkali terjadi. Hal ini disebabkan adanya perbedaan antara hal-hal yang telah diperjanjikan sebelumnya berdasarkan perhitungan dan perkiraan awal dengan kenyataan yang dihadapi di lapangan dan pada saat pelaksanaan konstruksi.

Perbedaan ini terjadi karena tidak semua kemungkinan yang terjadi pada pelaksanaan konstruksi dapat diperkirakan dan diperhitungkan secara tepat dari awal (tahap pembentukan kontrak). Hal ini dikarenakan adanya berbagai faktor yang mempengaruhi proses pelaksanaan konstruksi itu sendiri, seperti keadaan lapangan, keadaan alam, keadaan ekonomi, dsb. Perubahan-perubahan yang dapat memunculkan klaim, menurut Prof. Priyatna Abdurrasyid ialah:¹⁰⁶

- Perubahan yang disebabkan oleh kondisi lokasi
- Perubahan oleh klien
- Perubahan akibat kesalahan desain
- Kondisi tanah yang tidak diperkirakan
- Perubahan karena sebab eksternal
- Gangguan pada peralatan
- Cuaca buruk.

Oleh sebab itu, tidak diaturnya perubahan pekerjaan ini dalam syarat umum kontrak konstruksi dapat menimbulkan klaim apabila terjadi perubahan pekerjaan dari yang diperjanjikan sebelumnya dengan kenyataan yang terjadi di lapangan. Adapun yang diatur dalam syarat umum kontrak ini ialah mengenai amandemen kontrak yang mengharuskan adanya suatu amandemen kontrak apabila terjadi perubahan kontrak yang disebabkan oleh perubahan pekerjaan. Namun batasan dan ketentuan mengenai perubahan yang dimaksud tidak dijelaskan secara tegas dalam kontrak tersebut, seperti yang diatur dalam Pasal 13 FIDIC 1987 maupun yang diatur dalam Pasal 20 syarat-syarat umum kontrak dalam Permen No. 43 tahun 2007. Hal ini dapat menyebabkan perbedaan interpretasi/penafsiran dari para pihak yang akhirnya dapat memunculkan klaim dan juga sengketa konstruksi apabila klaim yang dilayangkan oleh salah satu pihak tersebut tidak ditangani dengan baik.

Terkait dengan perubahan, potensi klaim selanjutnya dari syarat umum kontrak ini ialah tidak diaturnya mengenai **pembayaran untuk perubahan**. Dimana mengenai hal ini sesungguhnya telah diatur dalam standar syarat umum kontrak Permen No.43 tahun 2007 pada Pasal 21 dan juga pada standar FIDIC

¹⁰⁶ Priyatna Abdurrasyid, *op.cit*, hal.214.

yang diatur dalam ketentuan Pasal 13. Sama halnya dengan potensi klaim yang ditimbulkan dari tidak diaturnya ketentuan mengenai perubahan pekerjaan, tidak diaturnya pembayaran untuk perubahan menyebabkan tidak adanya pedoman yang jelas bagi para pihak untuk meminta maupun melaksanakan pembayaran untuk perubahan, sehingga dapat memunculkan *Delayed payment on contract and extras*/keterlambatan pembayaran kontrak dan kegiatan tambahan. Hal inilah yang berpotensi untuk menjadi klaim yang bisa saja berakhir sebagai sengketa konstruksi apabila tidak ditangani dengan baik.

Terkait dengan pembayaran untuk perubahan, dalam syarat umum kontrak ini dicantumkan pasal mengenai **penyesuaian harga** yang diberlakukan terhadap kontrak jangka panjang yang lebih dari 12 (dua belas) bulan. Ketentuan ini tidak sesuai dengan kontrak ini sendiri karena berdasarkan informasi pada bagian permulaan kontrak dinyatakan bahwa kontrak pembangunan driving-range ini diberlakukan selama pelaksanaan pekerjaan yakni selama 4 (empat) bulan. Ketentuan ini tidak mengakomodir kepentingan para pihak dalam kontrak ini namun hanya menjadi sebuah pengaturan yang sia-sia.

Kontrak jenis *lump sum* juga sarat akan resiko-resiko yang mungkin muncul dalam pelaksanaan kontrak konstruksi. Namun, dalam syarat umum kontrak pembangunan Driving-Range ini tidak dicantumkan pengaturan mengenai **resiko** ini, sebagaimana yang sebenarnya telah diatur dalam Pasal 25 standar Permen No.43 tahun 2007 dan Pasal 17 standar FIDIC. Hal ini menyebabkan tidak adanya pedoman yang jelas bagi para pihak untuk menentukan resiko pelaksanaan konstruksi yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa dan bagian yang merupakan tanggung jawab pengguna jasa. Pengaturan mengenai resiko ini erat kaitannya dengan ganti-rugi, sehingga kurangnya pengaturan akan hal ini berpotensi memunculkan klaim karena akan menyebabkan perbedaan penafsiran akan resiko yang terjadi dari para pihak.

Potensi klaim lainnya dari ketentuan syarat umum kontrak ini terdapat pada Pasal 15.3 mengenai **keterlambatan pelaksanaan pekerjaan** yang menyatakan apabila penyedia jasa terlambat melaksanakan pekerjaan disebabkan oleh pengguna jasa, maka pengguna jasa dikenakan sanksi perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan. Ketentuan ini tidak mengatur secara jelas hal-hal yang

dapat dikategorikan sebagai keterlambatan yang disebabkan oleh pengguna jasa tersebut. Prosedur dan ketentuan perpanjangan waktu yang dimaksudpun tidak diatur. Sehingga hal ini dapat mengakibatkan adanya perbedaan interpretasi oleh para pihak yang dapat memunculkan klaim dan juga sengketa konstruksi.

Pasal 16 syarat-syarat umum kontrak ini mengatur mengenai **keadaan kahar**, dimana dalam ayat (2) huruf g ditentukan bahwa salah satu bentuk keadaan kahar ialah “Gangguan Industri Lainnya”. Ketentuan ini memiliki makna ambigu yang dapat menyebabkan perbedaan penafsiran bagi para pihak, karena tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai apa saja yang dapat digolongkan sebagai gangguan industri lainnya ini. Selain itu pada ayat 7 huruf c nya dinyatakan bahwa sebagai akibat dari keadaan kahar, apabila penyedia jasa tidak dapat melaksanakan sebagian besar pekerjaan maka salah satu pihak dapat memutuskan kontrak. Ukuran sebagian besar yang dimaksud tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut dalam bentuk persentase ataupun batasan yang jelas. Hal ini jelas dapat memunculkan perbedaan interpretasi bagi para pihak.

Potensi klaim akibat perbedaan penafsiran juga dapat terjadi akibat ketentuan dalam Pasal 17 mengenai **itikad baik**, dimana dinyatakan apabila salah satu pihak merasa dirugikan, maka diupayakan tindakan yang terbaik untuk mengatasi keadaan tersebut. Ketentuan ini dapat menyebabkan penafsiran yang sangat luas karena batasan dari “perasaan dirugikan” dan “tindakan terbaik” tersebut sangat subjektif.

Hal yang seharusnya diperjanjikan dalam syarat umum kontrak namun tidak diatur dalam syarat umum kontrak ini ialah mengenai **masa pemeliharaan**. Yang dimaksud dengan pasal mengenai masa pemeliharaan menurut FIDIC 1987 ialah ketentuan yang mengatur tanggung jawab kontraktor atas pemeliharaan pekerjaan dan barang-barang sejak tanggal mulai pekerjaan hingga diterbitkannya Berita Acara Serah terima Pekerjaan, dimana setelah terbitnya Berita acara ini maka tanggung jawab atas hasil pekerjaan beralih kepada pengguna jasa. Tanggung jawab yang dimaksud disini tidak terbatas kepada kegagalan bangunan. Dengan tidak diaturnya ketentuan mengenai masa pemeliharaan ini, para pihak tidak memiliki pedoman yang jelas mengenai batas dan bentuk tanggung jawabnya terhadap hasil pekerjaan tersebut. Para pihak berpotensi untuk

melayangkan klaim ke pihak lainnya dengan argumen bahwa kecacatan atau hal-hal lain yang terjadi pada pekerjaan tersebut masih merupakan tanggung jawab dari pihak tersebut. Klaim ini dapat pula berakhir dengan sengketa apabila pihak yang di klaim menolak untuk melakukan permintaan yang dimaksud karena hal tersebut tidak ditegaskan sebagai tanggung jawabnya karena tidak ada pengaturan mengenai hal tersebut dalam syarat umum kontrak ini.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa sesungguhnya klaim merupakan sesuatu yang wajar terjadi di dalam industri jasa konstruksi. Oleh sebab itu pengaturan mengenai prosedur **klaim** merupakan suatu hal yang penting dalam syarat umum kontrak kerja konstruksi. Dalam syarat umum kontrak pembangunan driving range ini klausula mengenai klaim tersebut tidak diatur. Yang diatur hanyalah mengenai penyelesaian perselisihan, padahal seperti telah kita ketahui sebelumnya bahwa klaim bukanlah sebuah perselisihan melainkan sebuah permintaan yang dapat ditangani dengan baik apabila para pihak telah menyepakati ketentuan prosedur mengenai klaim tersebut sebelumnya. Standar syarat umum kontrak menurut FIDIC telah mengatur Pasal mengenai klaim yang menjelaskan mengenai prosedur klaim secara rinci, dengan demikian diharapkan klaim yang akan muncul tersebut dapat ditangani dengan baik dan tidak sampai berakhir dengan perselisihan/sengketa konstruksi. Tidak diaturnya ketentuan mengenai klaim dalam syarat umum kontrak ini berpotensi untuk memunculkan sengketa konstruksi bagi para pihak dikarenakan para pihak tidak memiliki pedoman untuk menyelesaikan klaim yang muncul.

Seperti halnya pengaturan mengenai penyesuaian harga, dalam syarat umum kontrak ini ditemukan pula ketentuan lain yang tidak sesuai dengan kapasitas para pihak yang mengadakan kontrak kerja konstruksi ini. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa kontrak ini dibuat oleh para pihak yang merupakan perusahaan swasta nasional. Namun, dalam ketentuan mengenai pemutusan kontrak Pasal 18.4 huruf b dinyatakan bahwa apabila pengguna jasa terbukti melakukan kolusi, kecurangan atau tindak korupsi dalam pelaksanaan pekerjaan, maka kepadanya dikenakan sanksi berdasarkan Peraturan Pemerintah No.30 tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil (PP No.30 tahun 1980). Berdasarkan Pasal 1 huruf a PP No.30 tahun 1980 diketahui bahwa

peraturan disiplin ini ditujukan hanya kepada Pegawai Negeri Sipil. Sedangkan pengguna jasa dalam kontrak ini merupakan perusahaan swasta nasional sehingga bukan merupakan Pegawai Negeri Sipil. Oleh sebab itu, ketentuan ini dianggap tidak tepat sasaran karena tidak sesuai dengan kapasitas para pihak.

Dalam Pasal 18.3 syarat umum kontrak ini diterangkan mengenai **pemutusan kontrak** sekaligus sanksi yang dapat diberikan apabila penyedia jasa cidera janji/wanprestasi. Namun, dalam pasal-pasal berikutnya tidak diatur kemudian hak penyedia jasa untuk memutuskan kontrak apabila yang melakukan wanprestasi ialah pengguna jasa. Sehingga ketentuan ini dapat dianggap tidak seimbang dan tidak adil bagi penyedia jasa serta tidak sesuai dengan asas keseimbangan dan kemitraan yang dianut oleh UUK (UU No.18 tahun 2009).

Terkait dengan ketentuan mengenai pemutusan kontrak diatas, ketentuan mengenai **cidera janji** itu sendiri tidak diatur dengan jelas dalam syarat umum kontrak ini. Ketentuan mengenai cidera janji ialah ketentuan yang memuat tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi. Selain tidak memberikan aturan yang jelas yang bisa dijadikan pedoman bagi para pihak, tidak dicantumkannya klausula atau pasal mengenai cidera janji dalam syarat umum kontrak ini juga telah menyalahi aturan mengenai syarat umum kontrak yang ditentukan dalam Pasal 22 PP No.29 tahun 2000. Dalam pasal ini ditentukan hal-hal yang sekurang-kurangnya harus dimuat dalam kontrak kerja konstruksi, dalam hal ini syarat umum kontrak konstruksi. Dimana ketentuan mengenai cidera janji termasuk kepada hal yang sekurang-kurangnya harus dimuat dalam syarat umum kontrak.

Jika meninjau pada hal-hal yang harus dimuat dalam syarat umum kontrak menurut Pasal 22 PP No.29 tahun 2000, maka klausul/pasal lain yang tidak diatur dalam syarat umum kontrak ini ialah klausul mengenai **Perlindungan Pekerja** dan klausul tentang **Aspek Lingkungan**. Klausul mengenai perlindungan pekerja memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial. Sedangkan klausul mengenai aspek lingkungan memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Tidak terpenuhinya syarat-syarat umum kontrak berdasarkan Pasal 22 PP No.29 tahun 2000 ini dapat mengakibatkan para pihak dikenai sanksi administratif berdasarkan Pasal 56 PP No.29 tahun 2000. Dimana sanksi yang dapat dikenakan kepada penyedia jasa oleh pemerintah berdasarkan Pasal 56 ayat (2) PP No.29 tahun 2000 dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- c. Pembekuan izin usaha;
- d. Pencabutan izin usaha;
- e. Pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- f. Pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- g. Larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi;
- h. Larangan melakukan pekerjaan.

Sementara sanksi yang dapat dikenakan kepada pengguna jasa oleh pemerintah diatur dalam Pasal 56 ayat (3) PP N0.29 tahun 2000, yakni:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
- c. Pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- d. Pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- e. Larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi.

Penjatuhan sanksi administratif diatas akan menimbulkan kerugian, baik bagi pihak pengguna jasa maupun penyedia jasa, dikarenakan sanksi ini akan mempengaruhi jalannya pekerjaan konstruksi dan tentu saja akan berakibat pada tidak selesainya proyek konstruksi tersebut sebagaimana yang diinginkan pada waktu awal pembuatan kontrak. Kekurangan pengaturan dalam syarat umum kontrak ini mengakibatkan kontrak tersebut cacat hukum dan hal ini sangat berpotensi untuk menimbulkan sengketa konstruksi antar para pihak. Sengketa ini dapat muncul manakala salah satu pihak tidak dapat melanjutkan pelaksanaan konstruksi akibat pengenaan sanksi administratif ini dan pihak yang lain mengalami kerugian atas hal tersebut dan menganggap pihak lawan tersebut telah melakukan pelanggaran terhadap isi kontrak karena tidak dapat melakukan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan dalam kontrak.

Berdasarkan uraian mengenai kelemahan dan kekurangan yang terdapat pada syarat-syarat umum kontrak pembangunan Driving Range, yang dibuat berdasarkan format syarat-syarat umum kontrak yang biasa/lazim digunakan dalam praktek konstruksi di Indonesia, maka dapat dilihat hal-hal yang berpotensi menimbulkan klaim dan sengketa konstruksi dari syarat-syarat umum tersebut. Adapun faktor potensial tersebut ialah:

1. Tidak diaturnya klausul penting mengenai perubahan pekerjaan/*variations order* dalam syarat umum kontrak;
2. Tidak diaturnya klausul-klausul penting berkenaan dengan pekerjaan konstruksi yang sarat dengan perubahan;
3. Adanya klausul-klausul yang memiliki makna ambigu yang dapat menyebabkan perbedaan penafsiran antara para pihak;
4. Ketentuan mengenai klaim tidak diatur secara jelas dan tegas;
5. Kekurangan pengaturan dalam syarat umum kontrak yang dapat berakibat pengenaan sanksi administratif bagi para pihak.

Kontrak merupakan pedoman bagi para pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi dalam menjalankan kegiatan konstruksi tersebut. Oleh sebab itu, seharusnya syarat-syarat umum kontrak dapat mengakomodir kepentingan para pihak tersebut dengan adil dan seimbang, serta dapat menjadi acuan dalam menangani kemungkinan-kemungkinan yang muncul dalam pelaksanaan konstruksi dengan sebaik-baiknya. Kontrak juga diharapkan dapat memberikan solusi atas perselisihan/sengketa konstruksi yang timbul dengan telah ditetapkannya pilihan penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak, yang mana pilihan penyelesaian sengketa ini sebaiknya disesuaikan dengan karakteristik dari industri jasa konstruksi ini sendiri yang membutuhkan kepastian dalam waktu yang singkat agar pelaksanaan konstruksi dapat segera dilanjutkan.

BAB 4

PERAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

4.1 Tinjauan Potensi Klaim dan Sengketa dari Syarat Umum Kontrak Pembangunan Driving Range Bintaro

Berdasarkan uraian sebelumnya mengenai ketentuan pada syarat-syarat umum kontrak kerja konstruksi pembangunan Driving Range Bintaro, dapat dilihat adanya beberapa ketentuan yang berpotensi untuk memunculkan klaim bahkan sengketa bagi para pihak yang terkait. Adapun ketentuan yang berpotensi untuk memunculkan klaim dan/atau sengketa tersebut akan dijelaskan satu per satu pada uraian di bawah ini.

1. Tidak Diaturnya Ketentuan Mengenai Perubahan Pekerjaan/*Variations Order* Dalam Syarat Umum Kontrak

Seperti telah diungkapkan sebelumnya, perubahan merupakan hal yang seringkali terjadi dalam pelaksanaan suatu kontrak konstruksi. Sesungguhnya perubahan tersebut lumrah terjadi karena keinginan dari pengguna Jasa yang timbul selama pelaksanaan dari suatu proyek konstruksi yang disebabkan antara lain karena adanya keinginan akan perubahan lingkup pekerjaan, perubahan spesifikasi teknik, perubahan jenis material, perubahan perencanaan arsitektural, perubahan metode kerja, keinginan akan percepatan pelaksanaan pekerjaan, dan lain-lain. Perubahan yang dimaksud dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi ini dalam bahasa Inggris lazim disebut sebagai *Variations Order* yang dilayangkan oleh Pengguna Jasa kepada Penyedia Jasa. *Variations order* ini mengakibatkan kontraktor/penyedia jasa harus melaksanakan pekerjaan yang berbeda dari yang tertera di dalam kontrak, dimana perbedaan ini akan berimbas pula pada perubahan biaya maupun waktu pekerjaan.

Kontrak konstruksi pembangunan Driving Range Bintaro merupakan bentuk kontrak yang sesuai dengan Pasal 21 ayat (6) PP No.29 tahun 2000, yakni bentuk Kontrak Lump Sum. Dimana dalam bentuk kontrak ini harga/nilai kontrak telah ditentukan dalam kesepakatan awal yang dicantumkan dalam kontrak. Perubahan akan harga/nilai kontrak dimungkinkan apabila terjadi perubahan

pekerjaan/volume pekerjaan dari pekerjaan awal yang disepakati yang dapat menyebabkan perubahan harga/nilai kontrak. Namun, perlu dipahami bahwa penyedia jasa biasanya tidak akan mendapat kenaikan biaya untuk harga-harga yang meningkat jika tidak ada pasal yang mengatur mengenai kenaikan harga dalam kontrak. Akan tetapi hal ini tidak menghalangi Penyedia jasa untuk mengajukan klaim atas perubahan yang wajar dalam biaya-biaya yang bertambah karena perubahan pelaksanaan kontrak atau karena tindakan pengguna jasa.¹⁰⁷

Kontrak Pembangunan Driving Range Bintaro ini hanya mengatur mengenai Prosedur Amandemen Kontrak, dimana dalam ketentuan ini ditentukan bahwa amandemen kontrak dilakukan apabila terjadi perubahan kontrak yang dapat terjadi apabila:

- Adanya perubahan pekerjaan yang mengubah lingkup pekerjaan dalam kontrak;
- Adanya perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan akibat adanya perubahan pekerjaan;
- Adanya Perubahan harga kontrak akibat adanya perubahan pekerjaan dan perubahan pelaksanaan pekerjaan.

Ketentuan mengenai amandemen kontrak ini tidak didahului dengan ketentuan yang menjelaskan tentang batasan-batasan yang diperkenankan mengenai perubahan pekerjaan itu sendiri, sehingga pengaturan ini dapat dianggap terlalu luas/*general*. Tidak dijelaskannya dan tidak diaturnya ketentuan mengenai perubahan pekerjaan ini secara tegas dalam kontrak pembangunan ini menimbulkan potensi klaim dan sengketa dalam pelaksanaan kontrak, sebagaimana yang diungkapkan Nazarkhan Yasin bahwa perubahan pekerjaan atau *variations order* dapat menimbulkan masalah bila tidak secara khusus diantisipasi.¹⁰⁸ Kekurangan pengaturan ini dapat dimanfaatkan baik oleh pihak penyedia jasa maupun pengguna jasa untuk mengajukan klaim pada saat pelaksanaan kontrak.

Ketentuan dalam amandemen kontrak yang menyatakan bahwa kontrak dapat dirubah “...*apabila terjadi perubahan pekerjaan disebabkan oleh sesuatu*

¹⁰⁷ Nazarkhan Yasin (2), *op.cit*, hal.22.

¹⁰⁸ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.61.

hal...” merupakan klausula yang sangat berpotensi untuk memunculkan klaim. Hal ini dikarenakan definisi dan batasan dari “sesuatu hal” yang dapat diterima sebagai perubahan pekerjaan tersebut tidak jelas. Para pihak tidak diberikan pedoman kriteria dan batasan volume pekerjaan yang dirubah yang dapat menyebabkan perubahan kontrak tersebut. Dan oleh karenanya setiap perubahan kegiatan pekerjaan, baik yang berpengaruh besar pada volume pekerjaan maupun yang sebenarnya tidak terlalu berpengaruh pada volume pekerjaan, dapat dijadikan alasan bagi para pihak untuk mengajukan klaim, baik itu mengenai penambahan biaya maupun mengenai penambahan waktu pelaksanaan, yang mana hal ini biasanya diajukan oleh pihak penyedia jasa. Hal ini dapat menyebabkan nilai/harga kontrak dapat berubah menjadi lebih besar dikarenakan ketentuan mengenai amandemen kontrak ini tidak mengatur mengenai kriteria maupun batas penambahan atau pengurangan yang diperkenankan dalam perubahan pekerjaan.

Sengketa konstruksi berpotensi untuk muncul apabila salah satu pihak, misalnya Pengguna Jasa, ternyata kemudian tidak bersedia untuk melaksanakan amandemen kontrak. Pengguna jasa kemudian dapat memiliki berbagai alasan untuk menolak melakukan amandemen kontrak yang kemudian akan menyebabkan kerugian bagi pihak penyedia jasa, karena apa yang dimaksud dengan alasan yang dapat menyebabkan perubahan pekerjaan tersebut tidak diatur dengan jelas dalam kontrak tersebut. Misalnya Pengguna Jasa menolak untuk melakukan amandemen kontrak dikarenakan berdasarkan penilaian pihaknya usulan perubahan harga yang diajukan oleh Penyedia jasa terlalu besar dan tidak sesuai dengan volume pekerjaan yang dirubah. Hal ini dapat terjadi dikarenakan dalam ketentuan prosedur amandemen kontrak yang bersangkutan, tidak ditentukan bahwa pengguna jasa harus menyampaikan bukti-bukti pendukung kepada penyedia jasa dalam mengajukan usulan perubahan harga tersebut, sehingga penilaian mengenai dapat diterima atau tidaknya usulan harga tersebut diserahkan semata-mata kepada pengguna jasa. Sengketa akan muncul apabila penyedia jasa kemudian terlambat menyelesaikan pembangunan atau bahkan apabila penyedia jasa tidak dapat melanjutkan pelaksanaan kontrak dikarenakan biaya/harga kontrak yang telah disepakati tidak mencukupi untuk melanjutkan pekerjaan setelah diadakan perubahan, di lain pihak pengguna jasa tetap menuntut

penyedia jasa untuk meneruskan pekerjaan sehingga tidak dilanjutkannya pekerjaan tersebut dianggap sebagai suatu wanprestasi yang dilakukan penyedia jasa.

Permen No. 43/2007 sesungguhnya telah memberikan pedoman mengenai klausula perubahan pekerjaan yang dimaksud dalam suatu kontrak kerja konstruksi. Dimana dalam Pasal 20 Permen No.43/2007 ini diterangkan bahwa perubahan kontrak dilaksanakan apabila terdapat perbedaan yang signifikan antara kondisi lapangan pada saat pelaksanaan dengan spesifikasi teknis dan gambar yang ditentukan dalam kontrak.¹⁰⁹ Ditentukan pula bahwa pekerjaan tambah yang menyebabkan perubahan pekerjaan tidak boleh melebihi 10% (sepuluh persen) dari nilai harga kontrak yang tercantum dari awal kontrak. Dengan adanya ketentuan ini maka Pasal 20 ini telah memberikan pedoman dan batasan perubahan pekerjaan yang diperkenankan dilakukan oleh para pihak. Pengguna Jasa kemudian tidak akan memberikan perintah perubahan pekerjaan melebihi batasan tersebut, dan Penyedia Jasa pun hanya diperkenankan untuk meminta penambahan biaya dan/atau penambahan waktu dalam batasan tersebut. Sehingga klaim dari para pihak hanya dimungkinkan apabila salah satu pihak ternyata melampaui batasan pekerjaan tambah yang telah ditentukan tersebut.

Ketentuan mengenai perubahan pekerjaan ini juga telah dijelaskan secara lebih merinci dalam FIDIC 1987. Dalam Pasal 13 FIDIC 1987 ditentukan bahwa perubahan pekerjaan atau variasi yang dimaksud dalam suatu kontrak kerja konstruksi ialah:¹¹⁰

- a. Perubahan terhadap kuantitas item pekerjaan mana saja yang terdapat dalam kontrak;
- b. Perubahan terhadap kualitas dan karakteristik lain dari item pekerjaan mana saja;
- c. Perubahan terhadap ketinggian, posisi, dan atau ukuran dari bagian pekerjaan mana saja;
- d. Penghapusan pekerjaan mana saja kecuali apabila bagian itu akan dilaksanakan oleh orang lain;

¹⁰⁹ Departemen Pekerjaan Umum, Permen PU No.43, tahun 2007, *op.cit*, ps.20, hal.58.

¹¹⁰ FIDIC, *op.cit*, hal.71.

- e. Pekerjaan, Instalasi Mesin, bahan atau jasa tambahan mana saja yang dibutuhkan untuk pekerjaan permanen, termasuk pengujian selesainya pekerjaan, lubang bor dan pekerjaan pengujian atau penyelidikan lain;
- f. Perubahan urutan atau waktu pelaksanaan pekerjaan.

Ditentukan pula dalam Pasal ini bahwa setiap perubahan pekerjaan ini baru dapat dilakukan oleh Penyedia jasa apabila telah memperoleh persetujuan dari Enjinir, jika disesuaikan dengan kontrak pembangunan driving range ini, maka perubahan pekerjaan ini baru dapat dilakukan apabila penyedia jasa telah memperoleh persetujuan dari pengguna jasa secara tertulis.

Terkait dengan kemungkinan sengketa konstruksi yang dapat muncul seperti yang diterangkan diatas, maka FIDIC 1987 telah mengatur ketentuan mengenai hal-hal yang harus disampaikan penyedia jasa dalam menanggapi perintah perubahan pekerjaan oleh pengguna jasa untuk menolak perubahan pekerjaan tersebut ataupun untuk mengajukan usulan perubahan harga. Hal ini diatur dalam Pasal 13.1 dan Pasal 13.3 FIDIC 1987. Pasal 13.1 menentukan bahwa penyedia jasa harus melaksanakan dan terikat dengan setiap perintah perubahan pekerjaan, kecuali apabila penyedia jasa segera memberitahukan pengguna jasa (dengan bukti-bukti pendukung) bahwa:¹¹¹

- (i) kontraktor tidak mampu menyiapkan bahan yang dibutuhkan untuk perubahan pekerjaan, atau
- (ii) Perubahan pekerjaan tersebut memicu perubahan mendasar dalam urutan atau kemajuan pelaksanaan pekerjaan.

Setelah menerima pemberitahuan ini, pengguna jasa harus membatalkan, memastikan, atau mengubah perintah perubahan pekerjaan.

Pasal 13.3 FIDIC 1987 mengatur mengenai hal-hal yang harus disampaikan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa dalam menanggapi perintah perubahan pekerjaan yang terkait dengan usulan perubahan biaya, yakni:¹¹²

- (i) suatu uraian mengenai cara pelaksanaan pekerjaan yang diusulkan dan rencana pelaksanaannya;

¹¹¹ *ibid*, hal.71.

¹¹² *ibid*, hal.72-73.

- (ii) usulan penyedia jasa untuk modifikasi program yang diperlukan sesuai dengan rencana kerja dan terhadap waktu pelaksanaan;
- (iii) usulan penyedia jasa terhadap evaluasi perubahan pekerjaan.

Selanjutnya ditentukan bahwa pengguna jasa, sesegera mungkin setelah menerima usulan tersebut, harus menanggapi dengan persetujuan, penolakan, atau tanggapan. Di lain pihak ditentukan pula bahwa penyedia jasa tidak diperkenankan untuk memperlambat pekerjaan sementara menunggu tanggapan tersebut. Dengan peraturan ini, maka berhentinya pelaksanaan kontrak dapat dihindari.

Ketentuan mengenai variasi atau perubahan pekerjaan dalam FIDIC 1987 ini menjelaskan hal-hal apa saja yang dapat dikategorikan sebagai perubahan pekerjaan yang diperkenankan dalam suatu kontrak kerja konstruksi. Sehingga para pihak memiliki pedoman yang lebih jelas untuk mengajukan permohonan perubahan pekerjaan yang kemudian diikuti dengan berbagai penyesuaian kontrak. Dengan ketentuan kontrak yang lebih lengkap seperti yang ditentukan dalam FIDIC 1987 ini, potensi munculnya klaim pada saat pelaksanaan kontrak dapat diminimalisir.

Dari uraian diatas, dapat dilihat bahwa sesungguhnya potensi klaim dan sengketa dalam kontrak pembangunan Driving Range Bintaro ini dapat diminimalisir apabila para pihak mencantumkan klausula/Pasal yang mengatur mengenai Perubahan Pekerjaan yang memberikan definisi dan kriteria yang jelas mengenai perubahan pekerjaan tersebut.

2. Kurangnya Pengaturan Mengenai Hal-hal yang Berkenaan dengan Perubahan Pekerjaan

Masih terkait dengan ketentuan mengenai perubahan pekerjaan, potensi munculnya klaim dan sengketa konstruksi selanjutnya yang ditemukan dalam kontrak pembangunan Driving Range Bintaro ini berkaitan dengan tidak adanya ketentuan yang mengatur tentang hal-hal yang muncul akibat adanya perubahan pekerjaan. Perubahan pekerjaan dalam suatu proyek konstruksi memiliki akibat pada perubahan berbagai faktor yang terkait dengan pelaksanaan kontrak tersebut, yakni seperti perubahan nilai/harga kontrak yang berimbas kepada adanya

pembayaran untuk perubahan, perubahan waktu pelaksanaan kontrak, dan dapat juga terkait dengan perubahan jumlah personil yang dibutuhkan dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Kontrak pembangunan driving range bintaro ini hanya menyinggung mengenai dimungkinkannya perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan dan perubahan harga kontrak dalam amandemen kontrak apabila terjadi perubahan pelaksanaan pekerjaan. Namun ketentuan tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut tentang batasan dan prosedur perubahan jadwal pekerjaan dan perubahan harga kontrak yang dimaksud tersebut. Sehingga sama halnya dengan ketentuan mengenai perubahan pekerjaan dalam kontrak ini, ketentuan mengenai perubahan jadwal pekerjaan dan perubahan harga kontrak ini merupakan klausula yang bersifat sangat abstrak dan dapat diartikan secara luas oleh masing-masing pihak sehingga potensi untuk memunculkan klaim dan sengketa darinya pun juga besar.

Adapun hal-hal penting yang berkenaan dengan perubahan pekerjaan yang tidak diatur dalam kontrak ini ialah mengenai pembayaran untuk perubahan. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, perubahan pekerjaan akan menyebabkan adanya perubahan dari harga/nilai kontrak awal dimana perubahan pekerjaan ini akan menyebabkan munculnya pembayaran tambahan untuk pekerjaan tambahan yang sebelumnya belum diperjanjikan dalam kontrak yang bersangkutan. Ditambah lagi bahwa bentuk kontrak yang digunakan dalam kontrak pembangunan ini ialah kontrak *lump sum*, yang telah mencantumkan harga kontrak untuk seluruh pekerjaan pada awal pembentukan kontrak. Dimana dalam bentuk kontrak ini, perubahan harga kontrak hanya dimungkinkan apabila terdapat klausula yang mengatur mengenai hal tersebut yang disesuaikan dengan perubahan volume pekerjaan dari kesepakatan awal.¹¹³ Sehingga, dapat dilihat bahwa klausula mengenai pembayaran untuk perubahan ini merupakan klausula yang penting untuk diatur dalam suatu kontrak konstruksi.

Klausula pembayaran untuk perubahan, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 21 Permen No.43/1997, memberikan arahan atau pedoman bagi para pihak dalam menyampaikan usulan perubahan biaya yang kemudian akan menghasilkan pembayaran untuk perubahan. Dimana dalam Pasal 21.1 ditentukan

¹¹³ Nazarkhan Yasin (2), *op.cit*, hal.22.

bahwa penyedia jasa wajib menyampaikan usulan biaya untuk melaksanakan perubahan pekerjaan kepada pengguna jasa. Kemudian dalam Pasal 21.2 ditentukan bahwa pengguna jasa dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah menerima usulan tersebut wajib untuk memberikan penilaian atas usulan tersebut.¹¹⁴ Ditentukannya jangka waktu maksimal untuk hal ini bertujuan agar proses pembayaran untuk pekerjaan dapat dilaksanakan dengan cepat sehingga perubahan pekerjaanpun dapat segera dilaksanakan.

Selanjutnya dalam Pasal 22.2 Permen No.43/1997 ditentukan bahwa:

“Apabila kuantitas mata pembayaran utama yang akan dilaksanakan berubah lebih dari 10% (sepuluh persen) dari kuantitas awal, maka harga pembayaran utama tersebut disesuaikan dengan negosiasi”.

Ketentuan ini memberikan batasan usulan perubahan biaya yang dapat langsung diterima oleh pengguna jasa dari penyedia jasa dalam hal perubahan pekerjaan dan juga usulan biaya yang mengharuskan proses negosiasi antar para pihak terlebih dahulu sebelum usulan biaya tersebut dapat dilanjutkan dengan pembayaran untuk perubahan. Dalam Pasal 21.7 juga ditentukan bahwa penyedia jasa tidak berhak untuk menerima pembayaran tambahan untuk biaya-biaya yang sesungguhnya dapat dihindari melalui peringatan dini.

Ketentuan-ketentuan mengenai pembayaran untuk perubahan dalam Permen No.43/1997 ini dapat dijadikan pedoman bagi para pihak mengenai batasan dan prosedur pembayaran untuk perubahan apabila dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi.

Tidak diaturnya ketentuan mengenai pembayaran untuk perubahan dalam kontrak pembangunan driving range ini menimbulkan potensi klaim yang apabila tidak ditangani dengan baik maka akan berakhir sebagai suatu sengketa konstruksi. Dikarenakan para pihak tidak memiliki pedoman mengenai kriteria perubahan pekerjaan yang dapat mendapatkan pembayaran untuk perubahan dan juga prosedur yang jelas untuk memperolehnya. Sehingga, perubahan pekerjaan yang akan muncul dalam pelaksanaan kontrak akan memunculkan adanya klaim mengenai pembayaran untuk perubahan dari penyedia jasa. Sengketa konstruksi juga dapat muncul akibat kekurangan pengaturan ini yakni apabila permintaan/klaim pembayaran untuk perubahan tersebut tidak dipenuhi oleh

¹¹⁴ Departemen Pekerjaan Umum, *op.cit*, hal.59.

pengguna jasa, sedangkan pekerjaan yang dimaksud tetap harus dilaksanakan oleh penyedia jasa. Akibatnya terjadi perselisihan antara para pihak yang kemungkinan akan berimbas pula pada pelaksanaan pembangunan konstruksi yang bersangkutan.

Mengenai harga kontrak, sesungguhnya di dalam kontrak pembangunan ini telah dicantumkan ketentuan mengenai penyesuaian harga, yakni penyesuaian harga kontrak dari yang telah disepakati di awal dengan kenyataan yang terjadi di lapangan terkait dengan perubahan volume pekerjaan. Namun, isi dari ketentuan ini tidak sesuai dengan kontrak itu sendiri, dimana dikatakan bahwa penyesuaian harga diberlakukan terhadap kontrak jangka panjang yang lebih dari 12 (dua belas bulan) sedangkan berdasarkan ketentuan dalam bagian awal kontrak ditentukan bahwa kontrak pembangunan ini berlaku selama masa pelaksanaan pekerjaan yakni selama 4 (empat) bulan. Sehingga penyesuaian harga yang dimaksud tersebut tidak dapat diberlakukan bagi pelaksanaan kontrak ini sendiri. Hal ini menimbulkan kerancuan bagi para pihak, karena ketentuan kontrak yang seharusnya menjadi acuan bagi para pihak dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam masa pelaksanaan justru menimbulkan masalah dalam pengaturannya itu sendiri.

Kerancuan isi kontrak juga terlihat pada ketentuan dalam Pasal 18.4 huruf b yang menyatakan bahwa apabila pengguna jasa terbukti melakukan kolusi, kecurangan atau tindak korupsi dalam pelaksanaan pekerjaan, maka kepadanya dikenakan sanksi berdasarkan Peraturan Pemerintah No.30 tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil (PP No.30 tahun 1980). Berdasarkan Pasal 1 huruf a PP No.30 tahun 1980 diketahui bahwa peraturan disiplin ini ditujukan hanya kepada Pegawai Negeri Sipil. Sedangkan pengguna jasa dalam kontrak ini merupakan perusahaan swasta nasional sehingga bukan merupakan Pegawai Negeri Sipil. Oleh sebab itu, ketentuan ini dianggap tidak tepat sasaran karena tidak sesuai dengan kapasitas para pihak.

Seperti telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kontrak jenis *lump sum* telah menetapkan harga kontrak sedari awal pembentukan kontrak sesuai dengan volume pekerjaan awal yang diperjanjikan. Penambahan harga kontrak dimungkinkan jika terdapat perubahan volume pekerjaan. Hal-hal lain yang

timbul dalam pelaksanaan kontrak yang tidak mengubah volume pekerjaan yang telah diperjanjikan tidak menyebabkan adanya perubahan harga kontrak atau pertanggung jawaban lebih dari masing-masing pihak sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam kontrak. Terkait dengan ketentuan ini, maka hal penting yang seharusnya diatur dalam jenis kontrak *lump sum* namun tidak terdapat dalam kontrak pembangunan Driving Range Bintaro ialah ketentuan mengenai Resiko yang berkaitan erat dengan ganti rugi.

Setiap proyek konstruksi sarat akan resiko-resiko yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan kontrak. Dalam proyek konstruksi, resiko umumnya diartikan sebagai kemungkinan terjadinya kerugian finansial atau kecelakaan.¹¹⁵ Beberapa jenis resiko dalam proyek konstruksi ialah sebagai berikut:¹¹⁶

- Resiko Lokasi

Termasuk di dalam resiko lokasi ini ialah Status kepemilikan tanah tempat proyek akan dilaksanakan, keadaan lokasi yang terletak di daerah gempa/banjir/longsor/angin topan, kondisi geoteknis, penemuan arkeologi, dsb.

- Resiko Konstruksi

Yakni mengenai kesalahan design, masalah *constructability*, produktivitas tenaga kerja, kecelakaan kerja, kerusakan material/peralatan selama pengiriman, *schedule delay*, dsb.

- Resiko Ekonomi

Termasuk di dalamnya mengenai inflasi, perubahan hukum perpajakan, fluktuasi harga komoditas, perubahan kurs mata uang asing, dsb.

- Resiko Politik

Yakni mengenai perubahan kebijakan pemerintah, kemungkinan adanya penentangan dari masyarakat terhadap proyek tersebut, embargo, dsb.

¹¹⁵ “Memilih Jenis Kontrak,” <http://www.migas-indonesia.com/files/article/memilih_jenis_kontrak.pdf>. 14 Desember 2009.

¹¹⁶ *ibid.*

- Resiko Lingkungan Hidup

Yakni mengenai perlindungan terhadap flora dan fauna di sekitar lokasi proyek, kontaminasi lingkungan akibat limbah, penurunan kualitas udara, air, dan tanah dalam jangka panjang, dsb.

Pada saat awal perencanaan proyek, seluruh resiko konstruksi di atas ditanggung oleh pengguna jasa sebagai pemilik dari proyek tersebut. Namun, setelah penandatanganan kontrak kerja konstruksi, maka pada umumnya terjadi peralihan sebagian resiko kepada penyedia jasa/kontraktor disesuaikan dengan tanggung jawab yang dimiliki penyedia jasa terhadap pelaksanaan proyek konstruksi tersebut. Pengguna jasa biasanya akan menanggung resiko yang termasuk kepada resiko ekonomi dan resiko-resiko yang terkait dengan kepemilikan tanah.¹¹⁷ Sedangkan penyedia jasa biasanya akan diminta untuk menanggung resiko yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja, seperti produktivitas kerja, inflasi, dan fluktuasi harga barang.¹¹⁸

Pengalihan resiko ini perlu disebutkan secara tegas di dalam kontrak yang bersangkutan untuk menunjukkan resiko yang merupakan tanggung jawab dari penyedia jasa maupun tanggung jawab dari pengguna jasa. Permen No.43/1997 sesungguhnya telah memberikan ketentuan mengenai resiko ini. Yakni dalam Pasal 25 yang menyatakan bahwa:

“Pengguna jasa bertanggung jawab atas resiko yang dinyatakan dalam kontrak sebagai resiko pengguna jasa, dan Penyedia Jasa bertanggung jawab atas resiko yang dinyatakan dalam kontrak sebagai resiko penyedia jasa.”

Ketentuan dalam Pasal 25.2 Permen No.43/1997 ini kemudian juga memberi pedoman hal-hal apa saja yang menjadi tanggung jawab dari pengguna jasa, diantaranya ialah mengenai resiko kecelakaan, kematian, kerusakan, atau kehilangan harta benda yang disebabkan oleh penguasaan lapangan dalam rangka pelaksanaan pekerjaan yang tidak dapat dihindari sebagai akibat pekerjaan tersebut. Kemudian Pasal 25.3 Permen No.43/1997 menyatakan kecuali resiko-resiko yang disebutkan sebagai tanggung jawab dari pengguna jasa, maka resiko tersebut menjadi tanggung jawab dari penyedia jasa.

¹¹⁷ *ibid.*

¹¹⁸ *ibid.*

FIDIC 1987 juga telah mengatur ketentuan mengenai resiko, yakni dalam Pasal 17. Dalam Pasal 17.1 FIDIC 1987 disebutkan bahwa kontraktor/penyedia jasa harus memberikan ganti rugi dan melindungi pengguna jasa, personil pengguna jasa, dan wakil mereka masing-masing terhadap dan atas seluruh kerugian dan pengeluaran yang berkenaan dengan:¹¹⁹

- (a) luka fisik, sakit, penyakit, atau kematian siapapun yang timbul dari atau dalam pelaksanaan atau akibat desain dari penyedia jasa, pelaksanaan dan penyelesaian pekerjaan, serta perbaikan cacat mutu kecuali yang diakibatkan oleh kelalaian, kesengajaan, atau pelanggaran kontrak oleh pengguna jasa, personil pengguna jasa, atau wakil mereka masing-masing;
- (b) kerusakan atau kehilangan harta benda, barang tidak bergerak atau barang pribadi, sampai sebatas bahwa kerusakan atau kehilangan tersebut timbul dari atau dalam pelaksanaan atau akibat desain dari penyedia jasa, pelaksanaan dan penyelesaian pekerjaan serta perbaikan cacat mutu, kecuali dan sampai batas bahwa kerusakan dan kehilangan tersebut diakibatkan oleh kelalaian, kesengajaan atau pelanggaran kontrak oleh pengguna jasa, personil pengguna jasa, atau wakil mereka masing-masing.

Sedangkan pengguna jasa diharuskan untuk memberikan ganti rugi dan melindungi penyedia jasa, personil penyedia jasa, dan wakil mereka masing-masing terhadap kerugian dan pengeluaran yang berkenaan dengan:¹²⁰

- (a) luka fisik, sakit, penyakit, atau kematian yang diakibatkan oleh kelalaian, kesengajaan, atau pelanggaran kontrak oleh pengguna jasa, personil pengguna jasa, atau wakil mereka masing-masing;
- (b) hal-hal yang tanggung jawabnya tidak termasuk dalam asuransi dalam kontrak.

Selain itu, dalam Pasal 17.3 lebih dijelaskan lagi hal-hal yang termasuk resiko dari pengguna jasa terkait dengan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan, yakni diantaranya:¹²¹

¹¹⁹ FIDIC, *op.cit.*, hal.107.

¹²⁰ *ibid.*

¹²¹ *ibid.*, hal.108.

- amunisi perang, bahan peledak, radiasi ion atau kontaminasi radioaktif, di dalam wilayah negara, kecuali yang diakibatkan oleh penggunaan amunisi, bahan peledak, radiasi, atau radioaktif dari kontraktor.penyedia jasa;
- desain bagian pekerjaan yang berasal dari personil pengguna jasa atau pihak lain yang menjadi tanggung jawab dari pengguna jasa.

Ketentuan, baik dalam Permen No.43/1997 maupun dalam FIDIC 1987 mengenai resiko, memberikan pedoman dan batasan yang jelas dalam suatu kontrak konstruksi mengenai tanggung jawab masing-masing pihak terhadap resiko yang mungkin muncul dalam pelaksanaan kontrak. Dengan demikian masing-masing pihak mengetahui tanggung jawabnya dalam pelaksanaan proyek konstruksi tersebut.

Dalam kontrak pembangunan driving range bintaro ini, yakni dalam Pasal 12.1 huruf e, pengguna jasa memang telah menyebutkan kewajibannya untuk membayar ganti rugi terhadap semua tuntutan hukum dan tanggungan yang timbul karena kesalahan, kecerobohan, dan pelanggaran yang dilakukan oleh pihaknya. Namun, resiko yang dapat muncul dalam suatu proyek konstruksi tidak semata-mata berasal dari kesalahan, kecerobohan, ataupun pelanggaran kontrak. Seringkali resiko yang muncul tersebut diakibatkan oleh keadaan lingkungan maupun masyarakat sekitar. Sehingga perlu kiranya pengaturan yang lebih jelas mengenai tanggung jawab terhadap resiko ini yang mampu memuat kemungkinan-kemungkinan tersebut.

Tidak diaturnya ketentuan mengenai resiko dalam kontrak pembangunan driving range bintaro ini berpotensi untuk memunculkan klaim dari masing-masing pihak jika resiko yang tidak diperhitungkan sebelumnya dalam kontrak tersebut muncul. Tidak adil kiranya jika seluruh resiko yang muncul dalam pelaksanaan kontrak dilimpahkan seluruhnya kepada penyedia jasa, begitu pula sebaliknya. Dikarenakan para pihak disini tidak memiliki pedoman yang jelas, maka para pihak dapat saling mengajukan klaim terhadap resiko yang muncul, baik itu klaim penambahan biaya maupun klaim pertambahan waktu. Jika hal ini terjadi, kemungkinan selanjutnya ialah adanya saling lempar tanggung jawab antara para pihak karena menganggap bahwa ganti rugi yang harus diberikan dari resiko itu

bukan merupakan tanggung jawabnya. Dengan kata lain, kekurangan pengaturan ini juga memuat potensi untuk timbulnya sengketa konstruksi antara para pihak.

Terkait pula dengan Resiko, klausul penting dalam suatu syarat umum kontrak konstruksi yang juga tidak diatur dalam kontrak ini ialah mengenai pemeliharaan pekerjaan. Dengan tidak diaturnya ketentuan mengenai masa pemeliharaan ini, ditambah pula kontrak yang bersangkutan ini juga tidak memberikan ketentuan mengenai resiko, para pihak tidak memiliki pedoman yang jelas mengenai batas dan bentuk tanggung jawabnya terhadap hasil pekerjaan tersebut. Para pihak berpotensi untuk melayangkan klaim ke pihak lainnya dengan argumen bahwa kecacatan atau hal-hal lain yang terjadi pada pekerjaan tersebut masih merupakan tanggung jawab dari pihak tersebut. Klaim ini dapat pula berakhir dengan sengketa apabila pihak yang di klaim menolak untuk melakukan permintaan yang dimaksud karena hal tersebut tidak ditegaskan sebagai tanggung jawabnya karena tidak ada pengaturan mengenai hal tersebut dalam syarat umum kontrak ini.

Untuk mengantisipasi kemungkinan ini, sesungguhnya standar kontrak FIDIC telah mengatur ketentuan yang berkaitan dengan pemeliharaan pekerjaan ini. Menurut Pasal 17.2 FIDIC 1987 pemeliharaan pekerjaan oleh penyedia jasa ialah tanggung jawab penyedia jasa atas pemeliharaan pekerjaan dan barang-barang sejak tanggal mulai pekerjaan hingga diterbitkannya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan.¹²² Jika Berita Serah Terima telah diterbitkan untuk pekerjaan, maka tanggung jawab bagian pekerjaan tersebut selanjutnya akan beralih keada pengguna jasa. Dimana setelah tanggung jawab ini beralih kepada pengguna jasa, penyedia jasa akan mengambil tanggung jawab pemeliharaan pekerjaan yang belum selesai pada tanggal yang dinyatakan dalam Berita acara Serah Terima, hingga pekerjaan yang belum selesai ini diselesaikan.

Ketentuan dalam standar FIDIC 1987 juga telah mengatur pedoman mengenai penerbitan Berita Acara Serah terima Pekerjaan. Dalam Pasal 10.1 ditentukan bahwa pengguna jasa diharuskan untuk mengambil alih pekerjaan dari penyedia jasa apabila:

¹²² *ibid*, hal.107.

- (i) pekerjaan telah diselesaikan sesuai dengan kontrak dan telah dinyatakan lulus Pengujian oleh pengguna jasa;
- (ii) telah diterbitkannya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan berdasarkan ketentuan diatas.

Untuk dapat diterbitkannya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan ini oleh pengguna jasa, maka penyedia jasa diharuskan untuk menyerahkan pemberitahuan mengenai selesainya pekerjaan tersebut kepada pengguna jasa tidak lebih cepat dari 14 hari sebelum pekerjaan, yang menurut pandangan penyedia jasa, akan selesai dan siap untuk serah terima.¹²³ Dalam uraian-uraian lain dalam standar FIDIC 1987 juga ditentukan mengenai tanggung jawab penyedia jasa atas pekerjaan-pekerjaan yang cacat atau kurang sempurna dalam suatu periode tertentu setelah pekerjaan selesai. Masa ini disebut sebagai masa “Tanggung Jawab atas Cacat Mutu” yang diatur dalam Pasal 11 FIDIC 1987¹²⁴. Penggunaan istilah ini dianggap lebih tepat karena memberikan definisi yang lebih jelas jika dibandingkan dengan istilah “masa pemeliharaan”. Hal ini dikarenakan istilah “pemeliharaan” dapat diartikan bahwa pekerjaan pemeliharaan tersebut terus-menerus harus dilaksanakan tanpa batas akhir selama bangunan tersebut berdiri.¹²⁵

Dalam ketentuan mengenai masa tanggung jawab atas cacat mutu ini, FIDIC 1987 mengatur tentang bagian-bagian pekerjaan perbaikan yang merupakan tanggung jawab dari kontraktor termasuk mengenai biaya perbaikan cacat mutunya, keharusan untuk menetapkan masa perbaikan cacat mutu tersebut, klausula yang mengatur apabila terjadi kegagalan perbaikan cacat mutu, dan ketentuan-ketentuan lainnya yang terkait dengan perbaikan cacat mutu ini hingga diterbitkannya Berita Acara Penyelesaian. Setelah kewajiban penyedia jasa dalam tanggung jawab atas cacat mutu ini selesai, perawatan hasil konstruksi merupakan tanggung jawab dari pengguna jasa.

Uraian dalam standar FIDIC 1987 ini memberikan definisi dari tanggung jawab atas pekerjaan oleh penyedia jasa dan cara menghitung saat mulainya. Dengan demikian, apabila ketentuan ini dicantukan dalam syarat umum kontrak,

¹²³ *ibid*, hal.59.

¹²⁴ *ibid*, hal.63-66.

¹²⁵ Nazarkhan Yasin (2), *op.cit*, hal.137.

maka para pihak memiliki batasan yang jelas mengenai tanggung jawab masing-masing pihak atas hasil pekerjaan. Sehingga klaim dan sengketa konstruksi atas hal tersebut dapat dihindari.

3. Adanya Ketentuan yang Memiliki Makna Ambigu

Ambiguities in contract document merupakan salah satu faktor dominan yang menyebabkan munculnya klaim dan sengketa dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Pengertian masing-masing pihak akan ketentuan yang tercantum dalam kontrak memiliki peranan penting dalam pelaksanaan kontrak. Perbedaan interpretasi atas kontrak, sebenarnya terkait dengan kemampuan masing-masing pihak dalam menafsirkan klausula-klausula kontrak, meskipun tidak menutup kemungkinan bahwa salah satu pihak berusaha menafsirkan klausul-klausula kontrak tersebut untuk kepentingannya masing-masing. Hal inilah yang seringkali menyebabkan munculnya klaim disaat para pihak berupaya untuk mencari kelemahan dari ketentuan dalam kontrak untuk kepentingannya masing-masing.

Dalam kontrak pembangunan *driving range* *bintaro* ini ditemukan beberapa klausula yang mengandung kata-kata ambigu yang dapat menyebabkan perbedaan interpretasi antara para pihak. Yang pertama ialah ketentuan mengenai keadaan kahar. Keadaan kahar (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak terpenuhi. Berdasarkan definisi yang diberikan terhadap keadaan kahar dalam Pasal 16.1 kontrak pembangunan *driving range* *bintaro* ini, dapat dilihat bahwa ketentuan ini memiliki akibat yang sangat penting bagi pelaksanaan kontrak. Hal ini dikarenakan apabila keadaan kahar yang dimaksud dalam ketentuan ini terjadi, maka para pihak dapat dibebaskan dari kewajibannya terhadap pelaksanaan proyek konstruksi sebagaimana yang telah diperjanjikan dari awal dan juga dapat memperoleh pembebasan sanksi atas keterlambatan-keterlambatan yang terjadi. Oleh sebab itu, sesungguhnya klausula-klausula mengenai keadaan kahar ini harus disusun dengan sangat teliti dan memberikan batasan yang jelas tentang hal tersebut untuk menghindari perbedaan interpretasi dari para pihak.

Potensi klaim dari klausula tentang keadaan kahar ini terletak pada ketentuan dalam Pasal 16.2 huruf g yang menyatakan salah satu keadaan yang dapat digolongkan sebagai keadaan kahar ini ialah “Gangguan Industri Lainnya”. Ketentuan ini bersifat abstrak dimana yang dimaksud dengan “gangguan industri lainnya” tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut, begitu pula mengenai kriteria dan batasan keadaan yang dapat digolongkan sebagai gangguan industri. Sehingga para pihak dapat memiliki interpretasinya sendiri-sendiri terhadap yang dimaksud dengan gangguan industri ini, disesuaikan dengan kepentingannya masing-masing. Hal ini jelas berpotensi untuk menjadi suatu klaim dari penyedia jasa untuk menghindari adanya sanksi dari pengguna jasa dikarenakan keterlambatan pelaksanaan pekerjaan dengan dalih hal tersebut disebabkan oleh keadaan kahar berupa gangguan industri. Sengketa konstruksi pun dapat muncul dari perbedaan interpretasi akibat makna ambigu dari ketentuan ini, yakni salah satunya apabila pihak pengguna jasa tidak menerima klaim yang berkaitan dengan keadaan kahar dari penyedia jasa tersebut dan menuntut penyedia jasa untuk melaksanakan prestasi/kewajibannya. Penolakan dari pihak penyedia jasa dapat dianggap sebagai suatu wanprestasi yang dapat dijadikan alasan oleh pengguna jasa untuk membawa masalah ini menjadi suatu sengketa konstruksi.

Terkait dengan ketentuan mengenai keadaan kahar, di dalam kontrak yang bersangkutan, yakni Pasal 16.7 huruf c, ditentukan pula bahwa sebagai akibat dari keadaan kahar apabila penyedia jasa tidak dapat melaksanakan “sebagian besar” pekerjaan maka salah satu pihak dapat memutus kontrak tersebut. Kata “sebagian besar” dalam klausula ini dapat memicu munculnya sengketa konstruksi, karena ketentuan dalam kontrak tersebut tidak memberikan keterangan lebih lanjut mengenai kriteria dan batasan-batasan yang jelas ukuran dari “sebagian besar” pekerjaan tersebut. Tidak jelasnya pengaturan ini dapat berujung sebagai suatu sengketa konstruksi apabila ternyata pihak pengguna jasa, maupun penyedia jasa, memutuskan kontrak yang bersangkutan karena menilai telah memenuhi unsur yang dimaksud dalam ketentuan ini sedangkan pihak yang lain tidak berpendapat demikian.

Ketentuan lain dalam kontrak ini yang juga memiliki makna ambigu ialah yang diatur dalam Pasal 17.2. Dimana dalam klausula ini dinyatakan bahwa

selama kontrak salah satu pihak merasa dirugikan, maka diupayakan tindakan yang terbaik untuk mengatasi keadaan tersebut. Masalah pertama dalam ketentuan ini ialah mengenai pengertian dari kata “perasaan dirugikan” itu sendiri. Tidak ada ketentuan lebih lanjut mengenai definisi dan batasan yang jelas tentang hal yang dapat dikategorikan sebagai “perasaan kerugian” tersebut sehingga ketentuan ini bersifat sangat subjektif dan berpotensi untuk memunculkan klaim dari masing-masing pihak. Begitu pula halnya dengan kata tentang “tindakan yang terbaik”. Dikarenakan tidak ada ketentuan yang menjelaskan mengenai tindakan terbaik yang dimaksud maka masing-masing pihak dapat memiliki interpretasinya sendiri-sendiri atas ketentuan ini. Hal ini juga dapat berujung sebagai sebuah sengketa konstruksi apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya dan tidak mendapatkan penyelesaian terbaik, berdasarkan penilaian subjektifnya.

Hal lainnya yang juga memiliki makna ambigu karena tidak adanya ketentuan yang memberikan batasan yang jelas dalam kontrak ini ialah yang terapat dalam Pasal 15.3 tentang keterlambatan pekerjaan. Dimana dalam ketentuan ini dinyatakan bahwa apabila penyedia jasa terlambat melaksanakan pekerjaan disebabkan oleh pengguna jasa, maka pengguna jasa dikenakan sanksi perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan. Kata yang dapat menyebabkan perbedaan interpretasi dari para pihak ialah mengenai “sebab dari pengguna jasa”. Kontrak ini tidak memberikan pengaturan tentang hal-hal yang dilakukan oleh pengguna jasa yang dapat dikategorikan sebagai penyebab keterlambatan pekerjaan oleh penyedia jasa. Pada dasarnya perintah dari pengguna jasa kepada penyedia jasa mengenai pelaksanaan proyek ialah yang telah diperjanjikan di dalam kontrak. Namun, dikarenakan proyek konstruksi seringkali mengalami perubahan, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dimungkinkan adanya perintah penambahan pekerjaan dari pengguna jasa yang akan mempengaruhi waktu dan biaya pekerjaan.

Dalam kontrak ini tidak diatur ketentuan tentang batasan penyebab perubahan waktu pelaksanaan oleh pengguna jasa tersebut. Tidak ditentukan apakah sebab tersebut harus berupa hal-hal yang diperintahkan secara tertulis atau dapat juga merupakan hal-hal yang diperintahkan secara lisan oleh pengguna jasa di lapangan. Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan ini juga dapat terjadi akibat

keterlambatan pengguna jasa dalam memberikan tanggapan atas usulan-usulan perubahan pekerjaan dari penyedia jasa.¹²⁶ Namun, kontrak ini juga tidak memberikan patokan yang tegas mengenai jangka waktu bagi pengguna jasa untuk memberikan tanggapan atas usulan dari penyedia jasa tersebut. Sehingga penyedia jasa dapat melakukan penilaian subjektif atas hal tersebut dan menyatakan bahwa keterlambatan pengguna jasa dalam memberikan tanggapan tersebut yang menyebabkan terlambatnya pelaksanaan pekerjaan, dan meminta perpanjangan waktu pelaksanaan.

Hal ini berpotensi untuk menjadi sengketa konstruksi manakala pihak pengguna jasa tidak menerima alasan yang diajukan oleh penyedia jasa tersebut. Pihak pengguna jasa kemudian dapat menolak perpanjangan waktu dan tetap menuntut penyedia jasa untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak dengan ancaman pengenaan sanksi denda sesuai dengan Pasal 24 kontrak pembangunan yang bersangkutan.

Untuk menghindari adanya upaya untuk memperoleh keuntungan lebih dari masing-masing pihak dengan memanfaatkan kelemahan pihak lainnya di dalam menginterpretasikan kontrak, maka sebaiknya suatu kontrak dibuat dengan kata-kata yang memberikan arti dan batasan/kriteria yang jelas dan tidak memiliki makna ambigu/multi arti. Ditambah lagi dalam proyek konstruksi, perhitungan teknis memegang peranan yang sangat penting, oleh karena itu ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan proyek harus memuat perhitungan yang jelas dan pasti pula. Selain itu diperlukan juga adanya itikad baik dari para pihak dalam proses pembentukan kontrak kerja konstruksi itu sendiri.

4. Tidak Diaturnya Ketentuan Mengenai Klaim

Pelaksanaan suatu proyek konstruksi memiliki sifat yang sangat dinamis, dalam artian bahwa perubahan senantiasa terjadi dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut. Klaim bertujuan untuk mengimbangi perubahan-perubahan yang terjadi dalam pekerjaan konstruksi yang sebelumnya tidak diatur dalam kontrak kerja konstruksi yang bersangkutan. Klaim yang dimaksud disini

¹²⁶ Sarwono Hardjomuljadi (I), *“Conditions of Contract Sebagai Strategi Pra Kontrak untuk Mengatasi Klaim Konstruksi dan Sengketa,”* (Disertasi Doktor Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2008), hal.159.

bukanlah suatu tuntutan yang seolah-olah menjadi tabu bagi para pihak, melainkan merupakan suatu permintaan dari para pihak untuk dapat mengimbangi perubahan-perubahan yang terjadi.

Para pihak yang terkait dalam proyek konstruksi, baik itu pengguna jasa maupun penyedia jasa, seharusnya memahami makna dari klaim tersebut dengan sebaik-baiknya dan berusaha untuk mengoptimalkan klaim itu sendiri demi kelancaran dari proyek konstruksi tersebut. Untuk dapat mengoptimalkan pemberlakuan klaim secara baik dan benar bagi para pihak, maka seharusnya dalam kontrak konstruksi dicantumkan klausula mengenai klaim, sehingga kemungkinan atau peluang klaim telah diantisipasi sejak awal kontrak seperti sistem Kontrak Konstruksi Internasional.¹²⁷ Dengan adanya klausula kontrak yang mengatur mengenai klaim dan prosedurnya ini, maka klaim dari masing-masing pihak dapat diselesaikan dengan cepat dan lebih memberikan kepastian bagi masing-masing pihak tersebut.

Dalam kontrak kerja konstruksi di Indonesia, saat ini umumnya para pihak tidak mengatur klausula mengenai klaim, sebagai contoh pada kontrak pembangunan driving range bintaro. Kontrak ini hanya memberikan pengaturan mengenai Penyelesaian Perselisihan. Tidak diaturnya ketentuan mengenai klaim ini menunjukkan bahwa para pihak yang terlibat dalam proyek ini masih menganggap klaim adalah suatu hal yang tabu. Padahal, seperti telah dijelaskan sebelumnya, klaim tidak lebih dari sebuah permintaan yang lumrah terjadi pada pelaksanaan proyek konstruksi. Dan klaim bukanlah suatu perselisihan antara para pihak, karena permintaan pada klaim ini dapat ditangani dengan baik oleh para pihak apabila para pihak telah memahami makna sesungguhnya dari klaim dan memiliki prosedur tersendiri untuk menangani klaim ini, sehingga klaim tidak selalu berakhir pada sebuah perselisihan/sengketa konstruksi.

Ketentuan mengenai klaim telah diatur dalam berbagai standar kontrak kerja konstruksi internasional, salah satunya ialah pada FIDIC 1987. Sedangkan standar kontrak kerja konstruksi di Indonesia yang berasal dari peraturan pemerintah, sampai saat ini belum ada yang memuat klausula mengenai klaim.¹²⁸

¹²⁷ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.23.

¹²⁸ *ibid*, hal.19.

Dalam standar kontrak menurut FIDIC 1987, klausula mengenai klaim diatur dalam Pasal 20.1. Ketentuan ini mengatur mengenai alasan-alasan yang memungkinkan diajukannya klaim oleh penyedia jasa berikut prosedur dari klaim tersebut. Adapun alasan dapat diajukannya klaim menurut FIDIC 1987 ialah apabila penyedia jasa menganggap dirinya berhak atas perpanjangan waktu penyelesaian dan/atau pembayaran tambahan.¹²⁹ Anggapan secara sepihak dari penyedia jasa tersebut harus didukung dengan alat bukti yang cukup dan dilakukan berdasarkan prosedur tertentu.

Penyedia jasa harus menyampaikan pemberitahuan mengenai klaim yang diajukannya kepada pengguna jasa dalam bentuk tertulis disertai dengan data pendukung maksimal 28 (dua puluh delapan) hari setelah penyedia jasa menyadari, atau seharusnya menyadari akan kejadian atau keadaan tersebut. Jika penyedia jasa gagal menyampaikan pemberitahuan suatu klaim dalam jangka waktu 28 hari tersebut, maka waktu penyelesaian tidak akan diperpanjang, kontraktor/penyedia jasa tidak berhak atas pembayaran tambahan, dan pengguna jasa akan dibebaskan dari semua kewajiban yang berkaitan dengan klaim tersebut.¹³⁰ Dengan adanya ketentuan mengenai batas waktu maksimal bagi pemberitahuan klaim ini maka diharapkan masing-masing pihak dapat mempersiapkan diri terhadap klaim yang bersangkutan. Selain itu, ketentuan ini juga memberikan kepastian bagi masing-masing pihak tentang kewajibannya dalam pemberitahuan klaim tersebut.

Selanjutnya ketentuan mengenai klaim ini mengatur prosedur klaim yang harus dilakukan oleh penyedia jasa, yakni dalam jangka waktu 42 (empat puluh dua) hari setelah penyedia jasa menyadari kejadian atau keadaan yang menimbulkan klaim, penyedia jasa harus menyampaikan kepada pengguna jasa suatu klaim secara detil/rinci disertai data pendukung mengenai dasar klaim dan perpanjangan waktu dan/atau pembayaran tambahan yang diklaim.¹³¹ Kemudian dalam jangka waktu 42 (empat puluh dua) hari setelah menerima klaim dari penyedia jasa, pengguna jasa harus menindaklanjuti dan memberikan tanggapan

¹²⁹ FIDIC, *op.cit*, hal.123.

¹³⁰ *ibid.*

¹³¹ *ibid.*

untuk menyetujui atau tidak menyetujui perpanjangan waktu dan/atau pembayaran tambahan yang diklaim tersebut.¹³²

Ketentuan mengenai prosedur klaim dalam FIDIC 1987 ini memberikan panduan bagi para pihak untuk dapat menyikapi klaim dengan baik. Selain itu ketentuan ini juga memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak penyedia jasa dalam mengajukan klaim, sehingga masing-masing pihak dapat menjadikan ketentuan ini sebagai pedoman diterima atau tidak diterimanya suatu klaim. Dengan begitu, klaim-klaim yang muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi dapat diselesaikan dengan baik dan cepat dan mengurangi kemungkinan munculnya sengketa konstruksi.

Tidak diaturnya ketentuan mengenai klaim, sebagaimana yang ditentukan dalam standar FIDIC 1987, dalam kontrak pembangunan driving range ini justru menimbulkan potensi sengketa konstruksi yang lebih besar. Karena para pihak tidak memiliki pedoman yang dapat dijadikan acuan atas klaim-klaim yang muncul dalam pelaksanaan proyek. Klaim yang muncul tersebut lebih ditanggapi sebagai suatu perselisihan. Penyelesaian dari klaim yang muncul ini diserahkan sepenuhnya kepada pihak itu sendiri tanpa ada ketentuan yang jelas mengenainya di dalam kontrak. Hal inilah yang berpotensi memunculkan sengketa karena menyebabkan tidak adanya kepastian hukum pihak yang bersangkutan yang dapat memunculkan penyelesaian yang tidak adil ataupun tidak sesuai dengan yang dikehendaki oleh pihak lainnya.

5. Kekurangan Pengaturan yang Dapat Berakibat Pengenaan Sanksi Administratif Bagi Para Pihak

Kekurangan pengaturan dalam syarat umum kontrak pembangunan driving range bintaro ini juga dapat berdampak pengenaan sanksi administratif bagi para pihak yang bersangkutan. Pengenaan sanksi administratif ini diakibatkan adanya ketentuan dalam PP No.29 tahun 2000 mengenai ketentuan minimal yang harus ada dalam kontrak yang tidak dipatuhi oleh para pihak didalam kontrak pembangunan driving range ini.

¹³² *ibid.*

Klausula yang luput dari peraturan dalam kontrak ini, yang menurut PP No.29/2000 seharusnya dicantumkan, ialah klausula tentang:

- Cidera Janji
- Perlindungan Pekerja
- Aspek Lingkungan

Tidak diaturnya ketentuan mengenai hal tersebut dalam kontrak pembangunan driving range ini dapat mengakibatkan para pihak yang terkait dikenai sanksi administratif berdasarkan ketentuan dalam Pasal 56 PP No.29/2000. Sanksi administratif yang dimaksud mulai dari peringatan tertulis hingga pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi oleh instansi yang berwenang. Sanksi administratif ini akan menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak, oleh sebab itu hal ini berpotensi untuk menjadi sengketa konstruksi.

4.2 Penyebab Munculnya Potensi Klaim dan Sengketa dari Kontrak

Dari uraian mengenai analisa potensi klaim dan sengketa yang muncul dalam kontrak pembangunan driving range bintaro ini dapat dilihat bahwa hal tersebut muncul diakibatkan kelemahan-kelemahan pengaturan dalam syarat-syarat umum kontrak itu sendiri. Yang mana hal ini sebenarnya telah diantisipasi dan diatur dengan lebih jelas dalam standar syarat umum kontrak yang ada.

Kelemahan kontrak pembangunan ini muncul akibat rendahnya kepedulian dan pengetahuan, baik penyedia jasa maupun pengguna jasa di Indonesia, terhadap kontrak konstruksi. Hal ini yang kemudian menyebabkan tidak optimalnya upaya dari para pihak untuk membentuk ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang mampu dijadikan acuan dalam menghadapi permasalahan-permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa pembentukan kontrak dan kontrak itu sendiri belum dipahami sebagai suatu kegiatan yang sangat penting. Pemahaman inilah yang justru akan melahirkan masalah-masalah dalam pelaksanaan proyek konstruksi.

Berdasarkan contoh kontrak pembangunan driving range bintaro, yang dibuat berdasarkan kebiasaan kontrak yang digunakan di Indonesia, diketahui bahwa isi kontrak tersebut mengutip sebagian ketentuan dari standar kontrak menurut Permen No.43/1997. Pengutipan yang tidak lengkap ini menyebabkan

banyaknya kekurangan pengaturan mengenai hal-hal penting, seperti yang telah diuraikan sebelumnya, yang mengakibatkan munculnya potensi klaim dan sengketa tersebut.

Selain tidak mengatur ketentuan-ketentuan penting berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi yang bersifat dinamis, ada pula ketentuan-ketentuan yang tidak sesuai dengan kontrak yang dibuat dengan menyalin ketentuan dalam standar Permen No.43/1997. Ironisnya, penyalinan ketentuan ini ke dalam kontrak yang berangkutan tidak disesuaikan dengan isi kontrak itu sendiri, sehingga terjadi irrelevansi ketentuan kontrak dengan kegunaan kontrak tersebut. Adanya ketentuan-ketentuan yang tidak memiliki relevansi dengan isi dan fungsi kontrak menunjukkan tidak optimalnya upaya masing-masing pihak dalam kegiatan pembentukan kontrak.

Munculnya potensi klaim dan sengketa konstruksi dalam syarat umum kontrak, selain dipengaruhi oleh rendahnya kepedulian para pihak terhadap kontrak, juga dipengaruhi oleh kenyataan bahwa belum ada suatu standar kontrak nasional yang adil dan berimbang yang wajib diikuti oleh para pelaku konstruksi di Indonesia.¹³³ Belum standarnya penggunaan standar kontrak konstruksi di Indonesia saat ini menyebabkan adanya aturan-aturan yang memuat celah/"gaps" yang diperparah oleh adanya sifat oportunistik dari pelaku industri konstruksi.

Standar kontrak yang telah ada di Indonesia saat ini berasal dari Departemen Pekerjaan Umum (PU), yang mana dalam Departemen PU sendiri terdapat lebih dari 1 (satu) standar kontrak/*conditions of contract* yang bersifat "*tailor made*" atau baru dibuat setelah dibutuhkan dalam proyek tertentu. *Conditions of contract tailor made* ini dibuat oleh pengguna jasa untuk melindungi kepentingannya seara sepihak, tetapi pada kenyataannya justru menimbulkan klaim dan sengketa konstruksi. Hal ini terjadi akibat kontrak yang dibuat tersebut dibentuk dengan kurang adil dan berimbang yang memungkinkan munculnya klaim dan sengketa dari pihak yang lain yang merasa dirugikan akibat kontrak tersebut.

Standar kontrak yang berasal dari pemerintah Indonesia yang dibahas dalam tulisan ini ialah Permen No.43/1997. Jika dibandingkan dengan standar

¹³³ Sarwono Hardjomuljadi, *op.cit*, hal.54.

kontrak internasional seperti FIDIC 1987, yang telah diakui secara internasional sebagai kontrak yang adil dan berimbang, ketentuan dalam Permen No.43/1997 ini masih menyimpan kekurangan pengaturan-pengaturan untuk menyikapi kedinamisan pelaksanaan konstruksi. Salah satunya ialah mengenai pengaturan mengenai klaim konstruksi. Permen No.43/1997 tidak memberikan pengaturan mengenai klaim konstruksi, yang mana dalam dunia konstruksi internasional, klaim telah dianggap sebagai suatu hal yang wajar dalam pelaksanaan konstruksi dan oleh sebab itu standar kontrak internasional (seperti FIDIC 1987) telah memberikan pengaturan khusus mengenai klaim ini. Kurangnya ketentuan mengenai klaim ini justru menimbulkan potensi klaim dan sengketa bagi pelaksanaan suatu kontrak konstruksi.

Pelaksana industri jasa konstruksi internasional yang tergabung di dalam *Federation Internationale Des Ingenieurs Counsels/International Federation of Consultant Engineers/FIDIC* senantiasa menggunakan standar FIDIC dalam membentuk suatu kontrak konstruksi. Standar FIDIC telah diakui sebagai kontrak yang bersifat adil dan berimbang, oleh karenanya para anggota FIDIC diwajibkan untuk menggunakan standar tersebut untuk membentuk kontrak yang juga bersifat adil dan berimbang. Standar FIDIC ini juga telah memberikan pengaturan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi dengan lebih jelas dan tegas, sehingga penggunaannya diharapkan mampu mengurangi potensi klaim dan sengketa konstruksi.

Berbeda dengan pelaku konstruksi internasional tersebut, pelaku konstruksi nasional saat ini belum diwajibkan untuk mengikuti standar kontrak tertentu. Ditambah lagi standar kontrak yang berasal dari pemerintah yang telah adapun belum diakui memiliki sifat adil dan berimbang. Hal ini yang menyebabkan para pihak membuat kontrak secara *tailor made* sesuai selera masing-masing dan menghasilkan kontrak yang tidak seimbang antara para pihak karena dibuat dengan tujuan untuk melindungi kepentingan pihak tertentu tanpa memperhitungkan kepentingan pihak lainnya. Hal ini yang kemudian memunculkan potensi klaim dan sengketa dari kontrak konstruksi nasional.

Penerapan standar kontrak internasional pada konstruksi di Indonesia biasanya hanya dilakukan apabila penyedia jasa kontraktor dari kegiatan tersebut

merupakan kontraktor asing atau dana yang digunakan dalam kegiatan konstruksi tersebut berasal dari luar negeri. Kenyataan ini menimbulkan efek negatif bagi industri konstruksi nasional itu sendiri. Pertama, kegiatan konstruksi oleh penyedia jasa nasional yang masih menggunakan kontrak yang bersifat *tailor made* menghadapi kemungkinan yang lebih besar akan terjadinya klaim dan sengketa konstruksi yang justru memerlukan penyelesaian yang lebih panjang dan berpengaruh negatif terhadap pelaksanaan proyek. Pengaruh negatif tersebut terjadi apabila klaim tidak dapat ditangani dengan baik dan berakhir dengan sengketa konstruksi yang menyebabkan terkendalanya pelaksanaan konstruksi, atau bahkan terhenti sama sekali. Terhentinya pelaksanaan konstruksi ini dapat menimbulkan kerugian bukan saja pada pihak yang langsung terkait, akan tetapi juga kepada pertumbuhan ekonomi negara dan kesejahteraan rakyat. Oleh sebab itu munculnya sengketa dalam jasa konstruksi sebaiknya dihindari melalui pengaturan yang adil dan berimbang dalam kontrak kerja konstruksi. Jikapun sengketa konstruksi tersebut tidak dapat dihindari, maka kontrak konstruksi yang ada diharapkan dapat memberikan penyelesaian sengketa yang sesuai dengan karakter dari industri ini, yang mana mengenai hal ini akan dijelaskan dalam sub bab lainnya.

Efek negatif yang kedua ialah melemahnya industri konstruksi nasional itu sendiri diakibatkan oleh adanya perlakuan tidak adil akibat kontrak yang *tailor made* tersebut yang diberlakukan untuk proyek-proyek dengan pelaku kontraktor/penyedia jasa nasional. Sedangkan penyedia jasa asing/internasional pada umumnya bekerja dengan dasar standar kontrak internasional yang adil dan berimbang. Sehingga kepastian akan hak, kewajiban, dan tanggung jawabnya menjadi lebih jelas dan pekerjaan konstruksi yang bersangkutan dapat lebih terhindar dari munculnya klaim dan sengketa konstruksi.

4.3 Penyelesaian Klaim dan Sengketa Konstruksi

Dibutuhkan penanganan yang tepat terhadap klaim dan juga ketentuan yang jelas yang sesuai dengan karakter industri jasa konstruksi untuk menyelesaikan sengketa konstruksi. Apabila suatu klaim konstruksi dapat diselesaikan dengan baik, maka diharapkan pelaksanaan proyek konstruksi dapat dilanjutkan tanpa harus berakhir sebagai sebuah sengketa.

4.3.1 Penanganan Klaim

Agar klaim yang muncul dari para pihak dapat ditangani dengan sebaik-baiknya, maka yang pertama diperlukan ialah pemahaman dari masing-masing pihak tersebut akan pengertian dari klaim itu sendiri. Klaim bukanlah suatu tuntutan atau perselisihan, melainkan suatu permintaan dari pihak yang lain untuk mengimbangi terjadinya perubahan-perubahan selama pelaksanaan kontrak konstruksi. Dengan adanya pemahaman ini diharapkan para pihak yang terkait tidak menganggap klaim sebagai hal yang tabu dan dapat memperhitungkan kemungkinan akan munculnya klaim tersebut sedari awal pada saat pembentukan kontrak konstruksi. Dengan demikian para pihak dapat mengatur ketentuan-ketentuan yang lebih jelas mengenai prosedur pengajuan klaim, alat-alat bukti ataupun dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam mengajukan klaim, serta tanggung jawab masing-masing pihak terhadap klaim tersebut. Ketentuan inilah yang kemudian akan dijadikan acuan bagi para pihak untuk mengajukan dan menangani klaim.

Dari pertimbangan di atas diketahui bahwa kontrak memegang peranan yang penting dalam penyelesaian suatu klaim. Kerapian dan kecermatan pengolahan kontrak mempengaruhi berhasil atau tidaknya penyelesaian suatu klaim.¹³⁴ Oleh sebab itu, perlu adanya klausula tersendiri dalam kontrak konstruksi yang mengatur secara jelas segala hal yang berkaitan dengan klaim.

Ketentuan dalam standar kontrak konstruksi internasional (FIDIC 1987) mengenai pengaturan klaim dapat dijadikan acuan bagi para pihak dalam membentuk kontrak konstruksi. Beberapa poin atau ketentuan penting mengenai

¹³⁴ Nazarkhan Yasin (I), *op.cit*, hal.63.

klaim menurut FIDIC 1987 yang dapat diterapkan dalam klausula mengenai klaim dalam kontrak, ialah:

- (i) Alasan dapat diajukan klaim oleh penyedia jasa, dan alasan bagi pengguna jasa;
- (ii) Prosedur penyampaian klaim, yang didalamnya memuat ketentuan tentang:
 - kewajiban penyampaian pemberitahuan secara tertulis yang menyebutkan kejadian atau keadaan yang menimbulkan klaim;
 - jangka waktu maksimal penyampaian pemberitahuan;
 - jangka waktu pemberian tanggapan atas pemberitahuan;
 - konsekuensi dari jangka waktu tersebut;
 - pengajuan klaim beserta jangka waktu maksimalnya ;
 - alat bukti atau dokumen yang harus dilampirkan dalam mengajukan klaim, yang memuat alasan-alasan yang jelas tentang relevansi alat bukti tersebut dengan klaim yang diajukan.
 - jangka waktu pemberian tanggapan atas klaim.
- (iii) Prosedur penerimaan atau penolakan klaim, yang di dalamnya juga diatur keharusan para pihak memberikan alasan secara rinci atas keputusan tersebut.

Dengan adanya ketentuan mengenai klaim ini maka diharapkan klaim yang timbul dalam pelaksanaan kontrak dapat ditangani dengan baik berdasarkan ketentuan yang ada dalam kontrak tersebut. Selain sebagai pedoman bagi para pihak untuk mengajukan klaim, ketentuan ini juga dapat digunakan sebagai tolak ukur bagi masing-masing pihak apakah klaim yang akan disampaikan dapat diterima atau tidak berdasarkan bukti-bukti yang ada, sehingga munculnya klaim dapat lebih diminimalisir. Hal ini dikarenakan para pihak hanya akan mengajukan klaim apabila pihaknya benar-benar yakin bahwa alasan dan alat bukti pendukung yang dimilikinya benar-benar cukup.

Berkaitan dengan penanganan klaim yang optimal tersebut, hal lain yang dapat dijadikan pertimbangan bagi para pihak dalam menyusun klausul kontrak

mengenai klaim, ialah proses penanganan klaim yang dianjurkan oleh Robert D. Gilbreath, yakni:¹³⁵

- Para pihak dapat menunjuk petugas khusus untuk menangani klaim ini, disebut sebagai Manajer Kontrak, dalam pengertian sebagai koordinator dan bukan sebagai kuasa dari pengguna jasa;
- Sasaran utamanya adalah efisiensi waktu, yakni diharapkan dapat lebih cepat diadakan analisa dan dokumentasi semua dokumen pendukung yang berkaitan dengan klaim;
- Arsip klaim harus dibuat khusus;
- Manajer kontrak melakukan penelitian atas klaim yang diajukan tersebut secara rinci, yakni terhadap seluruh dokumen yang diajukan, termasuk laporan-laporan, catatan-catatan mengenai pekerjaan, serta wawancara dengan pihak tertentu yang berkaitan dengan klaim yang diajukan;
- Menyiapkan daftar tenaga bantuan untuk analisis klaim;
- Manajer kontrak bertindak sebagai penilai yang kemudian akan memberikan hasil laporannya kepada pengguna jasa;
- Sekali klaim terselesaikan, perubahan pekerjaan harus diterbitkan untuk mendukung permintaan (baik itu permintaan tambahan waktu maupun tambahan biaya).

Anjuran ini memberikan alternatif pengaturan yang dapat dicantumkan oleh para pihak di dalam kontrak agar proses penanganan klaim dapat dilakukan dengan lebih efektif dan efisien.

Adanya ketentuan yang jelas mengenai klaim dalam kontrak memungkinkan para pihak untuk menghadapi klaim yang muncul dengan lebih baik. Penyelesaian akan klaim yang munculpun menjadi lebih pasti, sehingga keputusan akan klaim tersebut juga menjadi lebih adil bagi para pihak.

¹³⁵ *ibid*, hal.70.

4.3.2 Penyelesaian Sengketa

Dari uraian sebelumnya diketahui bahwa sengketa konstruksi dapat timbul antara lain karena klaim yang tidak dilayani, misalnya karena ada keterlambatan pembayaran, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perbedaan penafsiran dokumen kontrak, dsb. Namun selain itu, sengketa konstruksi juga bisa terjadi apabila salah satu pihak dianggap tidak melaksanakan kewajiban atau tugas-tugasnya berdasarkan kontrak dengan baik, sehingga dianggap telah melakukan cidra janji atau wanprestasi.

Sesungguhnya sengketa merupakan hal yang sangat dihindari dalam dunia bisnis jasa konstruksi. Hal ini dikarenakan sengketa akan membawa kedua belah pihak, baik pengguna jasa maupun penyedia jasa kepada suatu titik dimana tidak ada pihak yang mendapatkan sesuatu tetapi kedua belah pihak justru akan mendapat kehilangan/kerugian.¹³⁶ Hal ini dikarenakan industri konstruksi merupakan kegiatan yang berkelanjutan dari awal sampai akhir. Sehingga timbulnya sengketa membutuhkan waktu penyelesaian, yang biasanya, memakan waktu yang cukup lama yang akan berakibat terhentinya pelaksanaan pekerjaan untuk waktu yang tidak dapat ditentukan.

Namun, munculnya sengketa dalam suatu proyek konstruksi terkadang sulit dihindari. Mengenai sebab-sebab munculnya sengketa konstruksi ini telah dijelaskan sebelumnya dalam Bab III. Sehingga hal yang perlu dilakukan untuk menangani hal ini ialah mempersiapkan cara penyelesaian sengketa yang dianggap terbaik bagi para pihak. Cara penyelesaian sengketa terbaik bagi sengketa konstruksi ialah yang sesuai dengan karakter dari industri konstruksi tersebut yang menghendaki mekanisme penyelesaian sengketa yang murah, cepat, profesional, adil, final, dan mengikat, agar pelaksanaan jasa ini dapat berlanjut secara berkesinambungan.¹³⁷ Pilihan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak harus dicantumkan dengan tegas sedari awal pada syarat umum kontrak kerja konstruksi yang bersangkutan. Hal ini bertujuan agar apabila muncul sengketa, para pihak tidak lagi mempermasalahkan penyelesaian sengketa yang akan

¹³⁶ Sarwono Hardjomuljadi, *op.cit*, hal.52.

¹³⁷ Priyatna Abdurrasyid, *op.cit*, hal.201.

ditempuh, namun dapat langsung melakukan penyelesaian sengketa yang telah disepakati.

Bab IX Undang-Undang No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (UUK) telah mengatur cara penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh para pihak, yakni dalam Pasal 36 dan Pasal 37. Pasal 36 ayat (1) UUK menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat dilakukan melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.¹³⁸ Ayat (2) dari Pasal yang sama kemudian menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.¹³⁹ Sedangkan ayat (3) kemudian menjelaskan bahwa apabila para pihak telah memilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, maka gugatan ke pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak.¹⁴⁰

Dari apa yang diatur dalam Pasal 36 UUK ini dapat dilihat bahwa pilihan penyelesaian sengketa dapat ditentukan oleh para pihak di dalam kontrak yang telah disepakati, dan sebagaimana asas *pancta sunt servada* yang dianut dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, kontrak yang telah disepakati ini berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersepakat. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan hanya dimungkinkan untuk perkara perdata. Apabila para pihak telah memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan lainnya, maka hakim atau pihak ke tiga lainnya harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya Undang-Undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah No.29 tahun 2000 (PP No.29/2000) menjelaskan penyelesaian sengketa konstruksi di dalam Pasal 49-Pasal 54. Berdasarkan ketentuan tersebut, yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa di luar pengadilan ialah mediasi, konsiliasi, dan Arbitrase (baik melalui Lembaga

¹³⁸ Indonesia (1), *op.cit*, ps.36 ayat (1).

¹³⁹ *ibid*, ps.36 ayat (2).

¹⁴⁰ *ibid*, ps.37 ayat (3).

Arbitrase maupun Arbitrase ad hoc). Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dilakukan sesuai dengan Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU No.30/1999). Lain halnya dengan mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi dan konsiliasi yang belum diatur secara detil, mekanisme arbitrase telah memiliki dasar hukum yang jelas.

Penyelesaian sengketa konstruksi melalui pengadilan, pada kenyataannya, tidak terlalu disukai oleh para pelaku jasa konstruksi.¹⁴¹ Seperti telah diungkapkan sebelumnya, bahwa sengketa konstruksi menginginkan penyelesaian yang bersifat murah, cepat, profesional, adil, final, dan mengikat. Lembaga pengadilan dianggap tidak mampu untuk memberikan penyelesaian sebagaimana yang dikehendaki tersebut. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Prof. Sudargo Gautama dalam bukunya Undang-Undang arbitrase Baru, 1999 halaman 2-4, yang menyatakan bahwa:¹⁴²

“Dunia dagang, selalu “takut” untuk berperkara di hadapan pengadilan. Ketakutan ini terkait dengan waktu perkara yang bertahun-tahun lamanya. Lebih-lebih dalam keadaan sistem peradilan di negara kita. Berperkara bisa berlarut-larut, dalam arti bisa bertahun-tahun lamanya.”

Lamanya berperkara di pengadilan yang dimaksud oleh Prof.Gautama ini disebabkan karena berperkara di pengadilan kemungkinan membutuhkan 3 (tiga) sampai 4 (empat) tahap sampai keluarnya suatu putusan yang bersifat final dan mengikat bagi para pihak. Tahapan pertama pada tingkat Pengadilan Negeri, yang mana tidak ditentukan mengenai jangka waktu mana putusan Pengadilan Negeri (PN) ini sudah harus siap. Dalam prakteknya, tahapan ini dapat memakan waktu berbulan-bulan sampai bahkan bertahun. Para pihak masih harus melewati tahapan Banding di Pengadilan Tinggi (PT) apabila ada pihak yang tidak menerima hasil putusan PN tersebut. Proses di PT ini kembali memakan waktu yang lama hingga berbulan-bulan. Para pihak kembali harus melewati tahapan Kasasi di Mahkamah Agung (MA) apabila para pihak masih belum puas dengan putusan PT. Tahapan dalam kasasi ini memakan waktu yang lebih lama lagi, bahkan bisa sampai mencapai bertahun-tahun hingga akhirnya memperoleh putusan. Kemudian masih ada kesempatan berperkara dalam tahap ke empat bagi

¹⁴¹ Nazarkhan Yasin (1), *op.cit*, hal.84.

¹⁴² *ibid*, hal.85.

para pihak dalam proses melalui badan peradilan, yakni Peninjauan kembali (PK) yang kembali memakan waktu yang sangat lama. Sehingga dapat dilihat bahwa proses berperkara di pengadilan memakan waktu yang sangat lama dan menciptakan inefisiensi waktu yang dapat mengakibatkan terhentinya pelaksanaan konstruksi dalam waktu yang tidak dapat ditentukan.

Lamanya waktu penyelesaian sengketa ini juga turut mempengaruhi biaya perkara yang harus dikeluarkan oleh para pihak. Semakin lama penyelesaian mengakibatkan semakin tinggi biaya yang harus dikeluarkan, baik itu biaya resmi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, biaya pengacara, hingga fakta adanya biaya-biaya tidak resmi yang harus dibayar oleh para pihak selama proses tersebut. Sehingga dari segi biaya, penyelesaian melalui pengadilan dianggap memakan biaya yang sangat besar/mahal.

Putusan pengadilan yang bersifat *win-lose* juga seringkali dianggap tidak menyelesaikan masalah. Belum lagi adanya kenyataan bahwa para hakim di pengadilan hanya memiliki pengetahuan mendalam di bidang hukum namun kemampuan di bidang lainnya yang sifatnya kompleks, seperti mengenai konstruksi yang berkaitan dengan teknologi dan sebagainya, pengetahuan para hakim tersebut dianggap masih bersifat "*general*" atau tidak terlalu memahami secara menyeluruh. Sehingga keputusan yang dihasilkan pun terkadang tidak memberikan jalan keluar sebagaimana yang diinginkan oleh para pihak. Atas pertimbangan akan kelemahan-kelemahan lembaga pengadilan inilah yang mengakibatkan penyelesaian sengketa konstruksi melalui lembaga pengadilan tidak disukai atau bahkan dihindari oleh para pelaku jasa konstruksi.

Menjawab kelemahan dari lembaga pengadilan tersebut, maka sesungguhnya UUK telah memberikan alternatif penyelesaian sengketa konstruksi di luar pengadilan, yakni konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Mediasi dan Konsiliasi merupakan cara penyelesaian sengketa antara para pihak secara "damai" dengan melibatkan pihak ke tiga yang bersifat netral untuk mengupayakan tercapainya kesepakatan antara para pihak yang sifatnya *win-win solution*. Dimana dalam kedua mekanisme penyelesaian sengketa ini, pihak ke tiga tersebut tidak memiliki wewenang untuk mengambil keputusan. Kewenangan pihak ke tiga ini hanya sebatas memimpin jalannya proses mediasi dan berusaha

“menjembatani” kepentingan dari masing-masing pihak. Sedangkan kewenangan untuk mengambil keputusan tetap berada pada para pihak tersebut.

Hal terpenting dari proses mediasi maupun konsiliasi ialah adanya itikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa dan juga adanya kesetaraan kekuatan/posisi dari masing-masing pihak. Hal ini dikarenakan kesepakatan yang akan dicapai dalam proses ini ialah berdasarkan hasil negosiasi antara kedua belah pihak di dalam proses mediasi ataupun konsiliasi. Hal inilah yang akan mempengaruhi berhasil atau tidaknya proses mediasi tersebut.

Dalam sengketa konstruksi, pihak pengguna jasa biasanya memiliki posisi yang lebih kuat dari pada penyedia jasa. Hal ini disebabkan pengguna jasa merupakan pemilik dari proyek yang bersangkutan dan juga bertindak sebagai pemberi kerja bagi penyedia jasa. Sehingga posisi tawar dari penyedia jasa menjadi lemah daripada pengguna jasa. Ketidakseimbangan posisi ini seringkali menyebabkan gagalnya proses mediasi ataupun konsiliasi. Kegagalan penyelesaian sengketa melalui mediasi atau konsiliasi juga dapat disebabkan oleh beberapa hal lainnya, yakni apabila terjadi kegagalan komunikasi antara para pihak yang mana hal ini bisa disebabkan oleh ketidakseimbangan kedudukan tadi ataupun kelemahan dari pihak itu sendiri dalam menyampaikan kepentingannya. Sehingga hasil yang dicapai dianggap tidak memenuhi kepentingan salah satu pihak. Turut mempengaruhi kegagalan mediasi ialah tidak adanya itikad baik dari masing-masing pihak, kurangnya informasi yang dibutuhkan, keterlibatan emosi para pihak di dalam proses mediasi tersebut, dan pemilihan mediator yang kurang tepat karena tidak menguasai permasalahan di bidang konstruksi.¹⁴³

Tidak adanya kewenangan mediator ataupun penengah dalam konsiliasi untuk mengambil keputusan menyebabkan hasil proses ini diserahkan sepenuhnya kepada para pihak. Yang mana apabila dalam pelaksanaan proses penyelesaian sengketa ini ditemui kendala-kendala seperti yang disebutkan diatas, maka dapat dipastikan bahwa hasil dari proses inipun tidak memberikan jalan keluar yang dibutuhkan dalam sengketa tersebut. Dengan demikian dapat dilihat, bahwa penyelesaian sengketa melalui proses mediasi ataupun konsiliasi belum memenuhi kehendak dari penyelesaian sengketa konstruksi yang menginginkan penyelesaian

¹⁴³ Priyatna Abdurrasyid, *op.cit*, hal.215.

yang bersifat profesional dan adil bagi para pihak. Sehingga meskipun memiliki keunggulan berupa hasil penyelesaian sengketa yang dapat bersifat *win-win solution* bagi para pihak jika dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan, namun penyelesaian melalui mediasi dan konsiliasi ini juga bukan merupakan bentuk penyelesaian sengketa terbaik yang dapat dipilih oleh para pihak.

UUJK masih memberikan alternatif penyelesaian sengketa lainnya untuk sengketa konstruksi, yakni Arbitrase. Berdasarkan Pasal 1 butir ke-1 UU No.30/1999 yang dimaksud dengan arbitrase ialah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan kepada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.¹⁴⁴ Penyelesaian sengketa konstruksi melalui arbitrase juga disarankan oleh standar kontrak konstruksi internasional, salah satunya FIDIC 1987. Hal ini didasarkan atas beberapa hal yang akan diuraikan di bawah ini.

Berbeda dengan mediasi dan konsiliasi, pihak ke tiga yang dipilih oleh para pihak sebagai penengah dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini, yakni Arbiter, memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan atas perkara yang diperiksanya.¹⁴⁵ Selain itu, mekanisme penyelesaian sengketa melalui arbitrase juga telah memiliki pengaturan yang rinci, yakni sebagaimana yang diatur dalam UU No.30/1999, sehingga kepastian hukum dalam pelaksanaan arbitrase menjadi lebih terjamin. Dimana dalam ketentuan tentang prosedur arbitrase, yakni dalam Pasal 48 ayat (2) UU No.30/1999 telah ditentukan jangka waktu pemeriksaan atas sengketa dalam proses arbitrase, yakni paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak penunjukan arbiter. Kemudian Pasal 57 menentukan bahwa paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pemeriksaan tersebut ditutup sudah harus dibacakan putusan arbitrase. Dengan adanya ketentuan ini, maka prosedur arbitrase memiliki kepastian akan waktu pelaksanaan dan relatif lebih cepat jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

¹⁴⁴ Indonesia (2), *op.cit.*, ps.1 butir 1.

¹⁴⁵ *ibid.*, ps.1 butir ke-7.

Terkait dengan karakter industri konstruksi yang menginginkan penyelesaian sengketa yang bersifat profesional dan adil, maka dalam penyelesaian sengketa tersebut diharapkan pihak yang mengambil keputusan merupakan pihak yang benar-benar ahli dan memahami mengenai teknik konstruksi. Arbitrase dianggap mampu untuk menyelenggarakan penyelesaian sengketa yang profesional dan adil, karena dalam ketentuan mengenai syarat arbiter (Pasal 12 ayat (1) huruf e UU No.30/1999) ditentukan bahwa seorang arbiter harus memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif bidang yang dipersengketakan paling sedikit 15 (lima belas) tahun. Dengan demikian, arbiter yang dipilih oleh para pihak merupakan pihak yang ahli dan profesional dalam bidang konstruksi. Selain itu, sebagai lembaga Arbitrase di Indonesia, Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) juga memberikan daftar nama arbiter yang ahli di bidang teknik. Hal ini memberikan jaminan bagi para pihak bahwa proses arbitrase yang bersangkutan akan dilaksanakan secara profesional dan adil oleh para arbiter yang ahli di bidangnya. Keputusan yang diambil oleh arbiter ini pun dianggap lebih mampu memberikan jalan keluar yang adil atas sengketa.

Dalam arbitrase, biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak dalam penyelenggaraan arbitrase ini bersifat transparan dan jelas. Kejelasan mengenai biaya ini dapat dilihat pada ketentuan dalam BANI *rules*/Peraturan Prosedur Arbitrase yang dibuat oleh BANI. Dalam BANI *rules* ini biaya arbitrase yang terdiri dari biaya pendaftaran, biaya administrasi, biaya pemeriksaan, dan biaya arbiter telah ditentukan dengan perhitungan yang tegas dan jelas. Dan para arbiter dari BANI diharuskan untuk menaati ketentuan ini. Dengan demikian, tidak ada ditemui biaya-biaya tidak terduga dalam proses arbitrase, seperti yang terjadi pada pengadilan. Hal ini memberikan kepastian bagi para pihak yang bersengketa mengenai biaya yang akan mereka keluarkan. Meskipun biaya untuk proses arbitrase ini tidak dapat dikatakan murah, namun adanya kepastian biaya ini lebih baik daripada biaya-biaya tidak resmi yang harus dibayarkan para pihak dalam proses pengadilan, yang justru bisa lebih besar dari biaya arbitrase.

Keunggulan lain dari proses arbitrase ialah adanya kebebasan yang dimiliki oleh para pihak untuk menentukan acara arbitrase yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa (Pasal 31 ayat (1) UU No.30/1999). Dengan demikian para

pihak dapat memilih acara arbitrase sesuai dengan kepentingan dan keinginannya, sepanjang tidak bertentang dengan undang-undang. Perlu diketahui pula, bahwa berbeda dengan keputusan yang dihasilkan oleh pengadilan, dalam arbitrase putusan yang dihasilkan bersifat *win-win solution*.

Keputusan arbitrase bersifat final, mempunyai kekuatan hukum tetap, dan mengikat bagi para pihak (Pasal 60 UU No.30/1999). Keputusan ini menutup kemungkinan dilakukannya upaya hukum banding dan kasasi. Dengan demikian, keputusan arbitrase ini dapat langsung dilaksanakan oleh para pihak, setelah melakukan pendaftaran kepada PN. Apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan putusan secara sukarela, UU No.30/1999 memberikan kesempatan bagi pihak lainnya untuk meminta pelaksanaan keputusan arbitrase secara paksa ke PN. Dengan demikian, keputusan yang dihasilkan melalui arbitrase telah memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Sehingga, berdasarkan uraian mengenai kelebihan-kelebihan arbitrase diatas ini, dapat dilihat bahwa proses arbitrase dapat memenuhi kehendak penyelesaian sengketa yang bersifat murah, cepat, profesional, adil, final, dan mengikat. Dengan demikian, penyelesaian sengketa terbaik bagi sengketa konstruksi ialah melalui arbitrase.

Ketentuan mengenai pilihan penyelesaian sengketa para pihak melalui arbitrase ini harus dinyatakan secara tegas dan tertulis dalam kontrak konstruksi yang bersangkutan. Hal ini merupakan syarat dari dapat diadakannya arbitrase untuk penyelesaian sengketa yang timbul dari kontrak tersebut, dan juga merupakan pedoman bagi para pihak akan penyelesaian sengketa yang akan ditempuh. Klausul mengenai arbitrase dalam suatu kontrak konstruksi juga harus mencantumkan arbitrase apa yang dipilih (apakah melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad hoc), termasuk pula tentang peraturan prosedur yang dipakai. Hal ini guna menghindari perbedaan persepsi antara para pihak yang dapat menjadi benih sengketa baru.

Berdasarkan uraian ini, diketahui bahwa pembentukan klausul kontrak yang mengatur penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak berdasarkan kepentingan pelaksanaan konstruksi secara jelas dan tegas, diharapkan mampu memberikan penyelesaian sengketa terbaik bagi para pihak.

4.4 Peran Penyusunan Kontrak untuk Mengurangi Kemungkinan Klaim dan Sengketa

Kontrak kerja konstruksi seharusnya berperan sebagai pedoman bagi para pihak untuk dapat menangani klaim dengan baik dan menjadi acuan untuk menyelesaikan sengketa konstruksi yang muncul dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Kontrak yang ideal ialah kontrak yang memuat ketentuan-ketentuan yang sifatnya adil dan setara, yang memuat persyaratan-persyaratan yang melindungi kepentingan pengguna jasa dan juga kepentingan penyedia jasa. Kontrak ideal ini merupakan kontrak yang mampu untuk mengurangi kemungkinan timbulnya klaim dan serta dapat mencegah timbulnya sengketa konstruksi.

Faktor ketidakpastian dalam setiap proyek konstruksi menimbulkan perubahan-perubahan dari hal awal yang diperjanjikan dalam kontrak. Faktor ketidakpastian inilah yang menyebabkan kontrak konstruksi tidak mampu untuk memperkirakan segala kemungkinan yang akan muncul dalam pelaksanaan proyek konstruksi tersebut sedari awal. Namun, meskipun kontrak konstruksi ini tidak dapat mengatur segala kemungkinan yang akan muncul secara rinci, bukan berarti kontrak konstruksi ini tidak dapat meminimalisir munculnya klaim dan sengketa akibat ketidakpastian dalam industri konstruksi tersebut.

Untuk dapat menghasilkan kontrak yang ideal tersebut, maka penyusunan kontrak memegang peranan yang sangat penting. Karena pada tahap inilah para pihak memiliki kesempatan untuk merancang suatu kontrak konstruksi yang mampu melindungi kepentingan masing-masing pihak, juga yang mampu menjadi pedoman bagi para pihak dalam menghadapi klaim dan sengketa konstruksi yang muncul. Oleh sebab itu, penyusunan kontrak harus dilakukan oleh para pihak dengan teliti dan menyeluruh, dalam arti dalam pembentukan kontrak ini para pihak terbuka akan kemungkinan-kemungkinan perubahan yang akan terjadi dalam pelaksanaan konstruksi. Sehingga kontrak yang dibentuk memuat aturan yang jelas dan tegas bagi para pihak untuk menghadapi perubahan-perubahan.

Hal terpenting yang harus dipahami oleh para pihak di dalam menyusun kontrak konstruksi ialah mengenai tujuan dari pembentukan kontrak tersebut. Para pihak diharapkan memiliki pemahaman bahwa kontrak yang akan dibentuk harus memuat ketentuan-ketentuan yang bersifat adil dan berimbang bagi para pihak.

Dengan adanya pemahaman ini para pihak akan berupaya untuk membentuk ketentuan-ketentuan kontrak yang tidak hanya melindungi kepentingan salah satu pihak, namun juga mempertimbangkan kepentingan pihak lainnya dalam kontrak tersebut. Ketentuan kontrak dibuat dengan teliti untuk menghindari adanya “celah” yang dapat dimanfaatkan oleh pihak lain untuk memperoleh keuntungan. Dengan terlindunginya kepentingan masing-masing pihak dalam ketentuan kontrak yang dibentuk tersebut, maka potensi munculnya klaim dan sengketa konstruksi pun dapat diminimalisir.

Untuk dapat menyusun ketentuan kontrak yang adil dan berimbang, maka penyusunan kontrak kerja konstruksi harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:

- UU No.18/1999 tentang Jasa Konstruksi;
- PP No.28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi;
- PP No.29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
- PP No.30/2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.

Selain mengacu pada peraturan perundang-undangan diatas, ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi juga disarankan untuk mengacu pada standar kontrak kerja konstruksi yang telah ada dan telah diakui bersifat adil dan berimbang, dalam hal ini standar kontrak yang telah diakui tersebut ialah FIDIC 1987. Para pihak juga dapat memilih standar kontrak lainnya dengan tetap mempertimbangkan keadilan dari ketentuan yang dicantumkan tersebut bagi masing-masing pihak. Dengan mengikuti standar kontrak yang telah ada, para pihak diberikan kemudahan dalam penyusunan kontrak disertai masih adanya kemungkinan bagi para pihak untuk melakukan penambahan syarat-syarat tambahan yang dianggap perlu oleh para pihak dengan disepakati bersama.

Kontrak juga harus memperhitungkan kemungkinan perubahan-perubahan yang muncul dalam pelaksanaan kontrak. Sehingga ketentuan yang dimuat dalam kontrak mengandung klausula-klausula penting yang berkaitan dengan perubahan tersebut yang diatur secara jelas. Klausula penting yang dimaksud disini antara lain mengenai Perubahan Pekerjaan, Resiko, dan Klaim. Kekurangan pengaturan mengenai perubahan-perubahan ini seringkali menyebabkan munculnya klaim dan sengketa. Oleh sebab itu, para pihak harus mampu menyusun ketentuan kontrak

yang dapat mengatasi perubahan-perubahan tersebut dengan menghindari adanya ketentuan yang memberikan “celah” bagi munculnya klaim dan sengketa.

Pemilihan kalimat yang dicantumkan dalam kontrak juga merupakan hal yang penting karena berakibat pada interpretasi atas ketentuan tersebut dari para pihak. Untuk itu, maka kalimat yang digunakan dalam kontrak sebaiknya berupa kalimat-kalimat pendek yang pengertiannya jelas dan tegas dan tidak dapat diartikan lain/tidak memiliki makna ambigu.

Terkait dengan hal tersebut, istilah-istilah yang digunakan dalam kontrak harus diberi definisi yang jelas pula agar definisi/artinya dapat sama dipahami oleh para pihak, sehingga mencegah adanya perbedaan interpretasi dari para pihak. Sebaliknya, penggunaan kata-kata yang sifatnya “mengambang”, seperti “dan lain-lain”, “dan sebagainya”, “beberapa”, “lainnya”, harus dihindari karena tidak memberikan arti dan batasan yang pasti. Ketentuan yang membutuhkan pengaturan lebih lanjut tentang prosedur ataupun batasan harus dijelaskan dengan tegas.

Bahasa kontrak dan hukum yang berlaku bagi para pihak terkait kontrak tersebut harus dinyatakan dengan tegas dan disebutkan dalam kontrak. Demikian pula halnya dengan pilihan mengenai penyelesaian sengketa, harus tegas dicantumkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Ketentuan dalam kontrak juga harus disesuaikan dengan proyek yang diperjanjikan dan juga dengan kapasitas para pihak. Sehingga tidak ditemukan adanya ketentuan kontrak yang bersifat sia-sia karena kurang teliti dalam menyusun kontrak yang mengakibatkan ketentuan tersebut tidak dapat dilaksanakan dan justru menyebabkan kerancuan bagi para pihak.

Penggunaan standar kontrak kerja konstruksi internasional yang telah diakui adil dan berimbang (FIDIC 1987) juga sangat disarankan. Karena akan menghasilkan kontrak yang mengatur hal-hal penting secara menyeluruh. Penggunaan standar kontrak ini memungkinkan para pihak untuk mengembangkan syarat kontrak yang telah ditentukan sesuai dengan proyek yang diperjanjikan dan kapasitas para pihak.

Dengan adanya penyusunan kontrak yang baik dan teliti oleh para pihak, maka akan dihasilkan ketentuan-ketentuan kontrak yang lebih baik yang mampu

mengurangi atau bahkan menghilangkan celah kekurangan pengaturan kontrak yang menjadi potensi klaim dan sengketa konstruksi.



BAB 5 PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penyebab munculnya klaim dan sengketa konstruksi dari syarat-syarat umum kontrak konstruksi ialah adanya kelemahan pengaturan pada ketentuan-ketentuan dalam syarat umum kontrak itu sendiri. Kelemahan pengaturan inilah yang merupakan faktor potensial bagi munculnya klaim dan sengketa konstruksi. Adapun faktor potensial yang dimaksud ialah:
 - a. Tidak diaturnya ketentuan mengenai perubahan pekerjaan/*variations order* dalam syarat umum kontrak;
 - b. Kurangnya pengaturan/ ketentuan penting mengenai hal-hal yang berkenaan dengan perubahan pekerjaan;
 - c. Adanya ketentuan yang memiliki makna ambigu yang dapat menyebabkan perbedaan interpretasi/penafsiran antara para pihak;
 - d. Tidak diaturnya ketentuan mengenai klaim secara jelas dan tegas;
 - e. Kekurangan pengaturan dalam syarat umum kontrak yang dapat berakibat pengenaan sanksi administratif bagi para pihak.

Adanya kelemahan ketentuan syarat umum kontrak ini disebabkan oleh belum adanya standar kontrak nasional yang berlaku dan wajib diikuti oleh pelaku jasa konstruksi, sehingga kontrak yang dibuat masih bersifat "*tailor made*" yang memiliki potensi klaim dan sengketa yang lebih besar jika dibandingkan dengan kontrak yang mengacu pada standar kontrak tertentu yang telah diakui adil dan berimbang bagi para pihak.

2. Industri jasa konstruksi menghendaki penyelesaian sengketa yang murah, cepat, profesional, adil, final, dan mengikat, agar pelaksanaan jasa konstruksi ini dapat terus berlanjut secara berkesinambungan. Atas

pertimbangan tersebut, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui arbitrase merupakan penyelesaian sengketa konstruksi yang paling tepat. Kesimpulan ini didasarkan kepada:

- arbitrase memiliki ketentuan yang jelas dan tegas mengenai biaya yang harus ditanggung oleh para pihak dalam proses arbitrase;
 - arbitrase juga memiliki ketentuan yang jelas mengenai jangka waktu maksimal pelaksanaan pemeriksaan sampai dengan dibacakannya putusan yang memberikan jaminan pelaksanaan penyelesaian sengketa yang cepat;
 - proses arbitrase dilaksanakan oleh arbiter yang profesional dan ahli di bidang teknik konstruksi;
 - dikarenakan Arbiter merupakan pihak yang ahli dan memahami bidang yang dipersengketakan, maka keputusan yang dihasilkannya pun dapat memberikan keadilan bagi para pihak dan memenuhi kepentingan dari masing-masing pihak dengan sifat putusan yang *win-win solution*;
 - keputusan arbitrase bersifat final, mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan mengikat bagi para pihak. Sehingga keputusan arbitrase dapat langsung dijalankan oleh para pihak guna melaksanakan kegiatan konstruksi yang berkesinambungan.
3. Kontrak konstruksi yang ideal ialah yang mampu mengurangi dan menangani klaim yang muncul dengan baik dan juga mampu mencegah timbulnya sengketa konstruksi. Kontrak yang dimaksud ini ialah kontrak yang bersifat adil dan berimbang, yang mencantumkan ketentuan-ketentuan kontrak yang komprehensif, menyeluruh, melindungi kepentingan masing-masing pihak, dan dapat dijadikan pedoman bagi para pihak untuk menghadapi perubahan-perubahan yang terjadi dalam pelaksanaan proyek konstruksi.

5.2 Saran

Berdasarkan keseluruhan uraian dan juga kesimpulan yang diperoleh, maka ada beberapa hal yang berkaitan dengan kontrak konstruksi yang disarankan, yakni:

1. Penyusunan kontrak kerja konstruksi hendaknya dilakukan dengan teliti dan rinci dengan menaati setiap ketentuan yang termuat dalam:
 - UU No.18/1999 tentang Jasa Konstruksi;
 - PP No.28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi;
 - PP No.29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
 - PP No.30/2000 tentang Penyelenggaraan dan Pembinaan Jasa Konstruksi.

Dengan demikian, setiap kontrak yang dibuat diharapkan dapat memuat ketentuan yang adil dan jelas sehingga mampu mengurangi munculnya klaim dan menghindari munculnya sengketa konstruksi.

2. Hendaknya pemerintah Indonesia melalui Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) dapat membentuk suatu standar kontrak konstruksi nasional yang memuat ketentuan-ketentuan kontrak yang bersifat adil dan berimbang. Dengan adanya standar kontrak nasional ini maka para pelaku jasa konstruksi diwajibkan untuk mengikuti standar tersebut sebagai pedoman penyusunan kontrak. Standar kontrak nasional ini diharapkan mampu mengatur ketentuan-ketentuan secara lebih jelas, tegas, dan teliti. Sehingga kelemahan-kelemahan ketentuan kontrak akibat tidak adanya standar kontrak yang wajib digunakan ini dapat teratasi.
3. Sampai standar kontrak nasional tersebut terbentuk, maka kontrak kerja konstruksi di Indonesia hendaknya diwajibkan untuk menggunakan standar kontrak internasional (FIDIC 1987) yang telah diakui sebagai kontrak yang adil dan berimbang, guna mencegah timbulnya klaim dan sengketa konstruksi akibat kelemahan kontrak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdurrasyid, Priyatna. *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa (Suatu Pengantar)*. Jakarta : Fikahati Aneska, 2002.
- Ashworth, Allan. *Contractual Procedures in the Construction Industry*. Second Edition. Essex : Longman Scientific & Technical, 1992.
- Chow Kok Fong. *Construction Contracts Dictionary*. Singapore: Sweet & Maxwell Asia, 2006.
- Dipohusodo, I. *Manajemen Proyek dan Konstruksi jilid I*. Yogyakarta : Kanisius, 1996.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak sebagai Parsial dari Hukum Perikatan*. Cet. 2. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*. Thomson West, 2004.
- Hardjomuljadi, Sarwono; Ariono Abdul Kadir, Masaru Takei. *Strategi Klaim Konstruksi Berdasarkan FIDIC Conditions of Contract*. Jakarta : PolaGrade, 2006.
- Hughes, G A dan J N Barber. *Building and Civil Engineering Claims in Perspective*. Third Edition. Essex : Longman Scientific & Technical, 1992.
- Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi. *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi*. Jakarta : Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan Pusat bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, 1999.
- Mahdi, Soesilowati; Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta : Gitama Jaya, 2005.
- Shahab, Hamid. *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Jakarta : Djambatan. 1996.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 1986.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta : Intermasa, 2005.
- Yasin, Nazarkhan. *Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*. Cet.2. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008.

_____. *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*. Cet. 2.
Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2006.

SKRIPSI, TESIS, DISERTASI

Alwie, Syamsul Adnan. “Identifikasi Indikator Potensial Perselisihan Konstruksi.” (Tesis Magister Manajemen Proyek Fakultas Teknik Sipil UI, Depok, 2004).

Budi, Dwianto Sulisty. “Pengaturan Klaim dan Penerapan Standar Kontrak Konstruksi dan Regulasi di Indonesia (Suatu Perbandingan Hukum).” (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005),

Hardjomuljadi, Sarwono. “Conditions of Contract sebagai Strategi Pra Kontrak untuk Mengatasi Klaim Konstruksi dan Sengketa.” (Disertasi doktor Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2008).

Iralita, Neilly. “Peran arbitrase dalam Penyelesaian Sengketa Konstruksi di Indonesia.” (Tesis Magister Kenotariatan, Depok, 2004).

Marba'i. “Pembentukan Arbitrase Konstruksi di Indonesia.” (Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, 2005).

MAKALAH

Hardjomuljadi, Sarwono. “Aspek Hukum dalam Kontrak Konstruksi.” (Makalah disampaikan pada seminar di perusahaan kontraktor WIKA, Jakarta, 13 Oktober 2009).

Soekirno, Purnomo; Reini D. Wirahadikusumah, dan Muhammad Abduh. “Sengketa dan Penyelenggaraan Konstruksi di Indonesia: Penyebab dan Penyelesaiannya”. (Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan, Institut Teknologi Bandung, 2008).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Departemen Pekerjaan Umum. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi*. Permen PU No.43, tahun 2007.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. UU No. 30, LN No.138 tahun 1999, TLN No.3872.

_____. *Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi*. UU No. 18, LN No.54 tahun 1999, TLN No.3833.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi*, PP No.28 tahun 2000.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*. PP No 29 tahun, LN No.65 tahun 2000.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan dan Pembinaan Jasa Konstruksi*. PP No.30 tahun 2000.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.31. Jakarta : Pradnya Paramitha, 2005.

INTERNET

“Memilih Jenis Kontrak,” <http://www.migas-indonesia.com/files/article/memilih_jenis_kontrak.pdf>. 14 Desember 2009.

LAIN-LAIN

Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils (FIDIC). *Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi Bagi Bangunan dan Pekerjaan Enjiniring dengan Desain oleh Pengguna Jasa*. Diterjemahkan oleh Sarwono Hardjomuljadi *et.al.* Jakarta : Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, 2008.